



Prospekt emisyjny akcji spółki Celtic Property Developments S.A.

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B.

Zwraca się uwagę, że nabywanie Akcji Celtic Property Developments S.A. wiąże się z określonymi ryzykami właściwymi dla tego rodzaju inwestycji i instrumentów finansowych, jak również z ryzykami związanymi z działalnością Spółki, jej Grupy Kapitałowej oraz jej otoczeniem. Czynniki ryzyka zostały szczegółowo opisane w rozdziale 3 Prospektu.

Główny Organizator, Oferujący

ipopema

IPOPEMA Securities S.A.

Data zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego: 13.12.2010

Spis treści

1.	PODSUMOWANIE	7
1.1	Podsumowanie	7
1.2	Przewagi konkurencyjne.....	8
1.3	Strategia	10
1.4	Czynniki ryzyka.....	11
1.5	Struktura akcjonariatu.....	12
1.6	Szczegóły dopuszczenia akcji do obrotu.....	12
1.7	Podsumowanie danych finansowych	13
2.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE	15
2.1	Oświadczenie Spółki	15
2.2	Oświadczenie Oferującego	16
2.3	Oświadczenie Doradcy Prawnego	17
3.	CZYNNIKI RYZYKA	18
3.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym.....	18
3.1.1	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną rynków, na których Spółka i jej Grupa Kapitałowa prowadzi działalność.....	18
3.1.2	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa i innych regulacji mających wpływ na zakres działalności prowadzonej przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową oraz niestabilnością systemu prawnego.....	18
3.1.3	Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem planów zagospodarowania przestrzennego	18
3.1.4	Ryzyko związane z konkurencją.....	19
3.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki	19
3.2.1	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	19
3.2.2	Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości	19
3.2.3	Ryzyko związane z niemożnością zakupu gruntów atrakcyjnych z punktu widzenia Spółki	19
3.2.4	Ryzyko związane z brakiem płynności inwestycji nieruchomościowych	20
3.2.5	Ryzyko związane z geograficzną koncentracją projektów Spółki i jej Grupy Kapitałowej.....	20
3.2.6	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich	20
3.2.7	Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi	20
3.2.8	Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych.....	20
3.2.9	Ryzyko związane ze zmianami cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszów najmu.....	20
3.2.10	Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe.....	21
3.2.11	Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska.....	21
3.2.12	Ryzyko związane z umowami zawieranimi z wykonawcami i podwykonawcami robót budowlanych.....	21
3.2.13	Ryzyko związane z umowami najmu	21
3.2.14	Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych.....	22
3.2.15	Ryzyko związane z kadrą menedżerską	22
3.2.16	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi i innymi instrumentami dłużnymi	22
3.2.17	Ryzyko związane z dokładnością wycen zawartych w niniejszym Prospekcie	22
3.2.18	Ryzyko kursowe	22
3.2.19	Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy Kapitałowej Celtic do finansowania kredytowego	23
3.3	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Akcjami.....	23
3.3.1	Ryzyko związane z odmową dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego	23
3.3.2	Ryzyko wstrzymania dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu lub rozpoczęcia notowań	24
3.3.3	Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu instrumentów finansowych do obrotu.....	24
3.3.4	Ryzyko wahań kursu akcji i płynności obrotu	24
3.3.5	Ryzyko zastosowania przez KNF sankcji wobec Spółki	24
3.3.6	Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami lub ich wykluczenia z obrotu na GPW.....	25
4.	HISTORIA I ROZWÓJ SPÓŁKI	26

5.	OŚWIADCZENIE O KAPITALE OBROTOWYM ORAZ KAPITALIZACJI I ZADŁUŻENIU ...	31
5.1	Oświadczenie o kapitale obrotowym	31
5.2	Kapitalizacja i zadłużenie	31
6.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE	33
7.	ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I OPERACYJNEJ ORAZ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I ZASOBÓW KAPITAŁOWYCH	36
7.1	Przegląd sytuacji finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej	36
7.2	Wynik operacyjny	50
7.3	Zasoby kapitałowe	55
7.4	Inwestycje	59
7.5	Informacje o tendencjach	62
7.6	Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Spółki i jej Grupy Kapitałowej od dnia 1 lipca 2010 r.	64
7.7	Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną	65
8.	OTOCZENIE RYNKOWE I DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI	67
8.1	Główne rynki	67
8.1.1	Opis i wielkość rynków, na których działa Grupa Kapitałowa	67
8.1.2	Główni konkurenci	73
8.1.3	Założenia wszelkich oświadczeń Spółki dotyczących jej pozycji konkurencyjnej	74
8.2	Działalność podstawowa	75
8.2.1	Podsumowanie	75
8.2.2	Przewagi konkurencyjne	76
8.2.3	Strategia	78
8.2.4	Podstawowe obszary działalności Spółki	79
8.2.5	Główni dostawcy i odbiorcy	91
9.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA	92
9.1	Opis Grupy Kapitałowej oraz pozycji Spółki w Grupie	92
9.2	Wykaz podmiotów zależnych Spółki	94
9.3	Informacje o udziałach w innych przedsiębiorstwach	96
10.	ŚRODKI TRWAŁE I OCHRONA ŚRODOWISKA	97
10.1	Znaczące rzeczowe aktywa trwałe (istniejące i planowane), w tym dzierżawione nieruchomości oraz obciążenia na nich ustanowione	97
10.2	Nieruchomości	97
10.3	Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Spółkę rzeczowych aktywów trwałych	107
11.	BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE	109
11.1	Badania i rozwój	109
11.2	Patenty, licencje i znaki towarowe	109
11.3	Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Spółki od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych	109
12.	ISTOTNE UMOWY	110
12.1	Umowy kredytowe, zastawów i poręczeń	110
12.2	Umowy sprzedaży udziałów	111
13.	ORGANY SPÓŁKI	113
13.1	Dane na temat osób wchodzących w skład organów nadzorczych i zarządzających	113
13.1.1.	Zarząd Spółki	113
13.1.2.	Rada Nadzorcza	118
13.2	Informacje na temat konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla	124
13.2.1	Konflikt interesów	124
13.2.2	Umowy zawarte odnośnie powołania członków organów	124
13.2.3	Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Spółki	124
13.3	Wynagrodzenia i świadczenia dla osób wchodzących w skład organów nadzorczych i zarządzających	125

13.3.1	Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonech) oraz przyznanych przez Spółkę i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz Spółki lub jej podmiotów zależnych.....	125
13.3.2	Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Spółkę i jej podmioty zależne na świadczenia emerytalne, rentowe lub podobne dla osób wchodzących w skład organów nadzorczych i zarządzających	126
13.4	Praktyki organów Spółki	126
13.4.1	Daty zakończenia obecnej kadencji, okresy sprawowania funkcji.....	126
13.4.2	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących ze Spółką lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.....	127
13.4.3	Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Spółki, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji.....	128
13.4.4	Oświadczenie na temat stosowania przez Spółkę procedur ładu korporacyjnego	128
14.	PRACOWNICY.....	129
15.	ZNACZNI AKCJONARIUSZE.....	131
16.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	133
17.	POLITYKA DYWIDENDY	139
18.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	141
19.	AKCJE I KAPITAŁ ZAKŁADOWY	142
19.1	Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki.....	142
19.2	Akcje nie reprezentujące kapitału.....	142
19.3	Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji Spółki w posiadaniu Spółki, innych osób w imieniu Spółki lub przez podmioty zależne Spółki.....	142
19.4	Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami oraz zasady i procedury, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja.....	142
19.5	Informacja o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału docelowego lub autoryzowanego albo niewyemitowanego lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału, a także ich zasadach i warunkach.....	142
19.6	Informacje o kapitale dowolnego członka Grupy Kapitałowej Spółki, który jest przedmiotem opcji, lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, a także szczegółowy opis takich opcji włącznie z opisem osób, których takie opcje dotyczą	143
19.7	Dane historyczne na temat kapitału zakładowego	143
20.	INFORMACJE O STATUCIE I UMOWIE SPÓŁKI	144
20.1	Opis przedmiotu i celu działalności Spółki ze wskazaniem miejsca w statucie Spółki, w którym są one określone	144
20.2	Podsumowanie wszystkich postanowień statutu Spółki lub regulaminów Spółki odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych.....	144
20.3	Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji	146
20.4	Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa	147
20.5	Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych dorocznych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich	147
20.6	Krótki opis postanowień statutu Spółki lub regulaminów Spółki, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Spółką.....	149
20.7	Wskazanie postanowień statutu Spółki lub regulaminów Spółki, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza.....	149
20.8	Opis warunków nałożonych zapisami statutu Spółki, regulaminami Spółki, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa	150
21.	INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI.....	151
21.1	Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczonych do obrotu papierów wartościowych....	151
21.2	Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe.....	151

21.3	Wskazanie, czy te papiery wartościowe są papierami imiennymi czy też na okaziciela oraz czy mają one formę dokumentu, czy są zdematerializowane.....	151
21.4	Waluta emitowanych papierów wartościowych	151
21.5	Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi, oraz procedury wykonywania tych praw	151
21.6	Podstawa emisji oferowanych lub dopuszczanych papierów wartościowych	156
21.7	Przewidywana data emisji papierów wartościowych	160
21.8	Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych	160
21.9	Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu (squeeze-out) i odkupu (sell-out) w odniesieniu do papierów wartościowych.....	173
21.10	Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Spółki, dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego	174
21.11	Informacje o potrącanych u źródła podatkach od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych oraz wskazanie, czy Spółka bierze odpowiedzialność za potrącanie podatków u źródła	174
22.	DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU	178
22.1	Rynek regulowany	178
22.2	Inne rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczone do obrotu Akcje Spółki	178
22.3	Charakter, liczby i cechy akcji, których dotyczy sprzedaż lub plasowanie o charakterze prywatnym lub publicznym.....	178
22.4	Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym.....	178
22.5	Działania stabilizacyjne	178
23.	KOSZTY DOPUSZCZENIA I WPROWADZENIA.....	179
24.	ROZWODNIENIE	180
25.	INNE INFORMACJE	181
25.1	Biegli rewidenci.....	181
25.2	Opis zakresu działań doradców	181
25.3	Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów	181
25.4	Dokumenty udostępnione do wglądu	182
26.	HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE I INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA	F-1

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik 1 – Definicje i skróty	1
Załącznik 2 – Statut	3
Załącznik 3 – Raport z wyceny nieruchomości	10

PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie powinno być rozumiane jako wprowadzenie do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do Prospektu skarżący inwestor może na mocy ustawodawstwa państwa członkowskiego Unii Europejskiej mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania. Odpowiedzialność cywilna wiąże te osoby, które sporządziły podsumowanie łącznie z każdym jego tłumaczeniem i wniosowały o jego potwierdzenie, ale jedynie w przypadku, gdy podsumowanie jest wprowadzające w błąd, niedokładne lub niezgodne w zestawieniu z pozostałymi częściami Prospektu.

1.1 Podsumowanie

Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę spółek zależnych, których działalność jest skoncentrowana na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym. Działalność Grupy Kapitałowej polega na nabywaniu gruntów i wznoszeniu na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowaniu istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni. Grupa posiada biura w Warszawie, Londynie, Mediolanie oraz Budapeszcie.

Głównym rynkiem, na którym Grupa Kapitałowa prowadzi działalność, jest Warszawa. Ponadto Grupa Kapitałowa posiada nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Czarnogórze i na Węgrzech. Podstawową rolę w działalności Grupy Kapitałowej dotychczas odgrywał segment biurowy, jednakże obecnie Grupa Kapitałowa koncentruje swoje działania na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację swojego sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

Od 1 kwietnia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD sprzedała łącznie 8 nieruchomości, w tym 5 budynków biurowych, 2 projekty mieszkaniowe oraz 1 grunt. Łączne wpływy ze sprzedaży aktywów wyniosły 93,5 mln EUR.

Grupa Kapitałowa posiada znaczący bank gruntów o wielkości powyżej 100 ha, który umożliwia wybudowanie – zgodnie z raportami Savills Sp. z o.o. i pod warunkiem otrzymania wszystkich niezbędnych zgód administracyjnych – ok. 769 tys. m² mieszkalnej powierzchni użytkowej oraz ok. 155 tys. m² powierzchni biurowo-handlowej oraz magazynowej. Ponadto w portfelu Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2010 r. znajdowały się trzy gotowe budynki biurowe o łącznej powierzchni 26 tys. m².

Obecnie największym projektem Grupy jest budowa kompleksu mieszkalnego z funkcjami biurowymi i handlowymi w warszawskiej dzielnicy Ursus, na terenach należących uprzednio do fabryki ZPC Ursus. Grunt w Ursusie o powierzchni 582 tys. m² został nabyty ze środków własnych przez Grupę w II półroczu 2006 r. Koncepcja urbanistyczna Spółki, która jest zgodna z wyłożonym planem przestrzennego zagospodarowania, zakłada budowę 779 tys. m² powierzchni użytkowej, w tym ok. 10,5 tys. mieszkań. Koncepcja przewiduje podział projektu Ursus na 18 mniejszych projektów, które będą realizowane etapami. Docelową grupę odbiorców projektu stanowić będą osoby pracujące o umiarkowanych zarobkach. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spodziewane jest na przełomie 2010 i 2011 r. Projekt w Ursusie posiada duży potencjał, który będzie uwalniany przez kilkanaście lat.

Grupa oprócz działalności deweloperskiej świadczy usługi polegające na zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych. Grupa zarządza obecnie 265 nieruchomościami komercyjnymi w Irlandii, Hiszpanii, Holandii, Niemczech, Wielkiej Brytanii oraz we Włoszech o łącznej powierzchni 1,9 mln m² i wartości ok. 670 mln EUR. Zarządzanie nieruchomościami pozwala Grupie na generowanie wpływów gotówkowych.

W wyniku wieloletniego rozwoju od 1999 r. działalności biznesowej osób fizycznych: Panów Andrew Shepherd'a i Rhysa Jonesa oraz rozpoczęcia współpracy od 2005 r. z funduszem inwestycyjnym Laxey Partners powstała grupa kapitałowa obecnie działająca pod nazwą Celtic Property Developments S.A. Nabycie większości nieruchomości posiadanych obecnie przez Grupę Kapitałową miało miejsce w latach 2005-2006. Od 2007 r. rozpoczął się proces restrukturyzacji grupy kapitałowej, w wyniku którego powstała Grupa Kapitałowa CPD. Proces restrukturyzacji zakończony został w 2010

r. połączeniem spółki Celtic Property Developments Plc z POEN S.A. W 2010 r. nastąpiła zmiana firmy spółki POEN S.A. na Celtic Property Developments S.A.

Grupa posiada doświadczony, 55-osobowy międzynarodowy zespół obejmujący architektów, inżynierów, kierowników projektów, certyfikowanych księgowych, rzeczoznawców majątkowych, licencjonowanych pośredników nieruchomości i zarządców nieruchomości. Osoby tworzące zespół posiadają uprawnienia i wieloletnie doświadczenie zdobyte na polskim i międzynarodowym rynku. Strategia Grupy na lata 2011-2014 w zakresie budownictwa komercyjnego zakłada oddanie do użytku ok. 60 tys. m² użytkowej powierzchni biurowo-handlowej oraz magazynowej. Po ukończeniu budowy i skomercjalizowaniu następować będzie sprzedaż nieruchomości w przypadku uzyskania satysfakcjonujących dla Grupy zwrotów z inwestycji. Strategia w segmencie mieszkaniowym zakłada uruchomienie w I połowie 2011 r. sprzedaży I etapu projektu mieszkaniowego w Ursusie, który ma zapoczątkować realizację kompleksowego projektu zabudowy gruntów w dzielnicy Ursus o potencjale wybudowania do 732 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej.

Tabela: Podsumowanie projektów ukończonych, realizowanych i w przygotowaniu przez Grupę Kapitałową CPD w okresie od 1 kwietnia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

Status projektu	Projekt mieszkaniowe		Projekty komercyjne		Grunty		Łącznie	
	liczba	PUM (tys.)	liczba	PUM (tys.)	liczba	PUM (tys.)	liczba	PUM (tys.)
Projekty ukończone	2	6,8	8	60,7	5	N.A.	15	67,5
Projekty realizowane i w przygotowaniu	19	768,5	8	155,2	1	N.A.	28	923,7
Ogółem	21	775,3	16	215,9	6	0,0	43	991,2

Źródło: Spółka, na podstawie raportów z wycen Savills Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2009 r. Tabela uwzględnia dodatkowo projekty: Aquarius II i III oraz Alsonemedi III. Tabela nie uwzględnia wpływu zmiany koncepcji zabudowy dla gruntów w Ursusie i przy ul. Łopuszańskiej dokonanych w 2010 r.

1.2 Przewagi konkurencyjne

Do głównych przewag Spółki i jej Grupy Kapitałowej zaliczyć należy:

Duża baza gruntów i aktywów nieruchomościowych

Grupa posiada bank ziemi o wielkości ponad 100 ha, który umożliwia wybudowanie 155 tys. m² powierzchni użytkowej komercyjnej i ok. 769 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej. Część banku ziemi posiada pozwolenia na budowę lub decyzję administracyjną umożliwiającą rozpoczęcie procesu budowlanego, pozostała część gruntów jest w trakcie uchwalania miejscowego przestrzennego planu zagospodarowania terenu. Łączny portfel nieruchomości według wycen przygotowanych przez firmę Savills Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2009 r. wyceniony został na 219,6 mln EUR. Ponadto na dzień 30 czerwca 2010 r. grunty i aktywa nieruchomościowe obciążone są kredytami w wysokości 34,2 mln EUR.

Bank gruntów wolny od zadłużenia bankowego

Nieruchomości gruntowe znajdujące się w portfelu Grupy na datę zatwierdzenia Prospektu nie są obciążone kredytami ani pożyczkami. Nieruchomości te zakupione zostały ze środków własnych Grupy. Jest to zgodne ze strategią przyjętą przez Grupę, która zakłada nabywanie gruntów ze środków własnych. Bank gruntów wolny od zadłużenia stanowi istotną wartość dodaną przy negocjowaniu umów kredytowych na realizację projektów, gdyż stanowi wkład własny Grupy.

Potwierdzona umiejętność nabywania, realizacji i sprzedaży projektów

W okresie ostatnich 5 lat Grupa zbudowała portfel nieruchomości o łącznej wartości 219,6 mln EUR. W tym okresie Grupa nabyła 105 ha gruntów, które pozwoliły Grupie do dnia 30 czerwca 2010 r. zrealizować projekty mieszkaniowe o powierzchni 7 tys. m² PUM oraz projekty komercyjne o powierzchni 61 m² tys. powierzchni użytkowej i umożliwiają w kolejnych latach wybudowanie ok. 769 tys. m² powierzchni mieszkaniowej oraz 155 tys. m² powierzchni komercyjnej. Nieruchomości biurowo-handlowe i mieszkaniowe stanowiące składowe portfela Grupy zlokalizowane są w centrach miast lub w ich bezpośredniej bliskości. Natomiast grunty magazynowe są bardzo dobrze skomunikowane z dużymi węzłami drogowymi. W okresie od 1 kwietnia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r. Grupa sprzedała łącznie 8 nieruchomości, w tym 5 budynków biurowych, 2 projekty mieszkaniowe oraz 1 grunt, osiągając łącznie na projektach atrakcyjną stopę zwrotu.

Dobra reputacja na rynkach finansowych i wśród inwestorów branżowych

Sukces podjętych projektów oraz długoletnia obecność na rynku sprawiają, iż Grupa jest rozpoznawalnym i wiarygodnym kontrahentem dla inwestorów branżowych w kraju i za granicą, takich jak fundusze nieruchomościowe, banki, deweloperzy oraz spółki zajmujące się leasingiem i zarządzaniem nieruchomościami. Grupa nawiązała między innymi współpracę z instytucjami takimi jak: Azora, Bank BPH, BRE Bank, BZ WBK, Deka Immobilien, HSBC Bank Polska oraz WestDeutsche ImmobilienBank.

Posiadanie ugruntowanej i stabilnej reputacji umożliwia Grupie pozyskiwanie na atrakcyjnych warunkach finansowania dłużnego na swoje projekty, uzyskiwanie korzystnych warunków w kontraktach z wykonawcami projektów deweloperskich oraz pozyskiwanie najemców spośród najbardziej wiarygodnych i jednocześnie wymagających klientów, jakimi są np. instytucje finansowe. Natomiast jakość projektów Grupy sprawia, iż jest ona wieloletnim i wiarygodnym klientem międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych.

Rozumienie tendencji na rynku nieruchomości

Jedną z kluczowych kompetencji Grupy przy realizacji projektów deweloperskich jest umiejętność zakupu atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów po korzystnych cenach. Grupa nabyła niemal wszystkie nieruchomości sprzedane lub znajdujące się w portfelu Grupy w latach 2005-2006, tj. przed znacznym wzrostem cen nieruchomości. Jednocześnie w okresie hossy, tj. w latach 2007-2008, Grupa upłynniła część portfela w postaci pięciu nieruchomości, z kolei trzy nieruchomości zostały sprzedane po 2008 r.

Lokalizacja gruntów i projektów

Spółka uważa, że unikalna lokalizacja nieruchomości oraz dostępność komunikacji publicznej stanowić będzie kluczowy czynnik sukcesu wszystkich nowych projektów nieruchomościowych w Warszawie i we wszystkich większych aglomeracjach miejskich.

Z powyższego powodu projekt w Ursusie poprzez swoją unikalną lokalizację oraz dostępność komunikacji publicznej stanowi bardzo atrakcyjny grunt deweloperski. Spółka oczekuje, iż m.in. lokalizacja będzie kluczowym elementem sukcesu tego projektu. Nieruchomość Grupy znajduje się pomiędzy stacjami kolejowymi Warszawa Ursus i Warszawa Ursus Północny, co umożliwia dojazd do centrum Warszawy koleją według obecnych rozkładów jazdy w przeciągu ok. 14 minut. Perspektywa budowy do 2012 r. zachodniej obwodnicy Warszawy i skomunikowanie Ursusa bezpośrednio trasami ekspresowymi z Al. Jerozolimskimi i ul. Polczyńską umożliwią również komfortowy dojazd do centrum samochodem bądź autobusem. Teren, na którym zlokalizowany jest grunt, jest w pełni uzbrojony i nie wymaga budowy od podstaw całej infrastruktury w postaci dróg, czy mediów. Wyłożony projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje jednakże możliwość uzupełniania gruntu o nowe aktywa infrastrukturalne.

Należy również zaznaczyć, że w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla znajdują się funkcjonujące obiekty użyteczności publicznej, m.in. Urząd Dzielnicy Ursus, szkoła, obiekty handlowe i opieki zdrowotnej oraz dom kultury.

Warszawskie projekty biurowe są zlokalizowane na terenach charakteryzujących się ustabilizowaną renomą wśród najemców powierzchni biurowych lub wzdłuż głównych arterii miejskich gwarantujących bardzo dobre postrzeganie lokalizacji przez przyszłych najemców oraz fundusze inwestujące w nieruchomości.

Polityka cenowo-marketingowa dopasowana dla szerokiego odbiorcy

Spółka planuje skoncentrować się na budowie i sprzedaży popularnych mieszkań o wielkości od 35 do 55 m². Całkowita cena mieszkania zostanie dostosowana do możliwości kredytowych pracującej rodziny o umiarkowanych zarobkach. Ponadto cena mieszkania będzie uprawniała do skorzystania z programów rządowych wspierających rozwój gospodarki mieszkaniowej, np. z programu Rodzina Na Swoim.

W segmencie biurowym Grupa skoncentrowała się na budowie powierzchni biurowych o wysokim standardzie, zlokalizowanych w rejonach Warszawy o ugruntowanej renomie dla nieruchomości biurowych lub wzdłuż głównych arterii miejskich, z wyłączeniem prestiżowych lokalizacji w ścisłym centrum. Przy tak obranej strategii Spółka może pozyskiwać najemców spośród najbardziej licznej grupy klientów poszukujących powierzchni biurowych poza centrum.

Doświadczony i stabilny zespół menedżerski z wieloletnim doświadczeniem

Grupa Kapitałowa posiada zespół 55 doświadczonych specjalistów branżowych – m.in. inżynierów, architektów, kierowników projektów, akredytowanych księgowych, pośredników nieruchomości i zarządzających portfelem nieruchomościowym związanych od lat z branżą nieruchomości w Polsce i za granicą (m.in. w Wielkiej Brytanii, we Włoszech, Hiszpanii, Francji, Holandii, Czechach, Federacji Rosyjskiej, Rumunii, Słowacji, Węgrzech i krajach nadbałtyckich). Zarząd Spółki zapewnia, że Grupa posiada odpowiednie doświadczenie i kompetencje oraz szerokie kontakty biznesowe w branży nieruchomościowej w Polsce i za granicą, co umożliwi m.in. wyszukiwanie okazji zakupowych, odpowiednią ocenę nieruchomości oraz profesjonalne prowadzenie procesów inwestycyjnych.

1.3 Strategia

Strategia Spółki zakłada oddanie do użytku w latach 2011-2014 ok. 60 tys. m² powierzchni komercyjnej oraz uruchomienie w I półroczu 2011 r. sprzedaży I etapu projektu mieszkaniowego w Ursusie, który ma zapoczątkować realizację kompleksowego projektu zabudowy gruntów w dzielnicy Ursus o potencjale wybudowania do 779 tys. m² powierzchni użytkowej. Realizacja strategii ma zapewnić wzrost wartości aktywów Grupy w kolejnych latach.

Wzrost skali działalności będzie w znacznej mierze zrealizowany w ramach posiadanego banku ziemi o przeznaczeniu mieszkaniowym, biurowym, handlowym i usługowym. Grupa zamierza rozwinąć swój obecny status dewelopera mieszanego, w związku z czym oprócz projektów biurowych Grupa będzie realizowała projekty mieszkaniowe. Obecne plany strategiczne Spółki zakładają rozwój organiczny w ramach posiadanego banku ziemi. Tym niemniej Spółka nie wyklucza, iż w przyszłości będzie zainteresowana przejęciami innych podmiotów działających w sektorze deweloperskim. Potencjalnymi celami przejęć będą przede wszystkim spółki posiadające grunty w ciekawych lokalizacjach i/lub prowadzące projekty pasujące do wizerunku Grupy. Tak określona ogólna strategia determinuje wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy.

Strategia dotycząca projektów mieszkaniowych

W zakresie realizacji projektów mieszkaniowych strategia Spółki koncentruje się na wybudowaniu w kolejnym dziesięcioleciu ok. 10,5 tys. mieszkań o powierzchni ok. 35-55 m² na posiadanym gruncie w warszawskiej dzielnicy Ursus. Projekt ten adresowany będzie przede wszystkim do osób pracujących, o umiarkowanych zarobkach, które szukają swojego pierwszego mieszkania w segmencie mieszkań popularnych. Spółka planuje prowadzić politykę cenową konkurencyjną w stosunku do projektów o podobnym standardzie i parametrach lokalizacyjnych. Jednocześnie strategia cenowa dla pierwszego etapu osiedla mieszkaniowego zakłada sprzedaż mieszkań z dyskontem do ceny rynkowej uwzględniającej lokalizację i standard w celu maksymalizacji skali projektu od momentu jego uruchomienia. Zgodnie z koncepcją zagospodarowania przestrzennego przygotowaną przez Grupę oraz zgodnie z wyłożonym planem przestrzennego zagospodarowania grunt w Ursusie pozwoli na wybudowanie 779 tys. m² powierzchni użytkowej, z czego 732 tys. m² przypadnie na powierzchnię mieszkaniową. Spółka obecnie oczekuje uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, które jest spodziewane na przełomie lat 2010/2011. Spółka nie wyklucza realizacji innych projektów mieszkaniowych w przypadku pojawienia się atrakcyjnych możliwości nabycia gruntów.

W celu uzupełnienia projektu mieszkaniowego o inne produkty z rynku nieruchomości Grupa zamierza wybudować na posiadanych terenach, po byłych zakładach ZPC Ursus, obiekty handlowo-usługowe oraz centrum biurowe. Dodatkowo Grupa zamierza aktywnie współpracować z władzami dzielnicy Ursus w celu realizacji projektów oświatowo-kulturowych tak, aby nowo powstała część dzielnicy Ursus oferowała mieszkańcom kompleksową infrastrukturę mieszkaniowo-usługową.

Strategia dotycząca segmentu biurowego

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

Strategia w zakresie zarządzania aktywami nieruchomościowymi

Grupa świadczy na rzecz dużych funduszy inwestycyjnych usługi polegające na przejmowaniu roli zarządcy posiadanego przez klienta portfela nieruchomości komercyjnych. W ramach świadczonych

usług Grupa pobiera prowizję za zarządzanie aktywami nieruchomościowymi klientów. Grupa, prowadząc działalność zarządzania portfelem, otrzymuje stałe wynagrodzenie, które jest niezależne od bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.

W ramach tej działalności Grupa jest również odpowiedzialna za upływnianie aktywów klientów poprzez ich sprzedaż. Grupa wyszukuje inwestorów zainteresowanych nabyciem danej nieruchomości i prowadzi z nimi negocjacje, doprowadzając do podpisania umowy sprzedaży. Wynagrodzenie dla Grupy stanowi procent od wartości transakcji. W momencie uzyskania zwrotu z inwestycji powyżej oczekiwanej stopy zwrotu Grupa otrzymuje dodatkowe wynagrodzenie, które jest procentem od uzyskanej nadwyżki zwrotu z inwestycji.

Strategia w zakresie pełnienia roli zarządcy portfela nieruchomości zakłada kontynuowanie współpracy z obecnymi funduszami oraz poszerzenie liczby klientów w celu zwiększenia aktywów nieruchomościowych będących w zarządzaniu, co stanowić będzie źródło bieżących wpływów gotówkowych Grupy.

Strategia dotycząca zakupu gruntów

Grupa, kierując się oczekiwanym zwrotem z inwestycji, zwyczajowo nie nabywa nieruchomości lub gruntów z gotowymi pozwoleniami umożliwiającymi rozpoczęcie budowy budynków mieszkalnych, biurowych bądź usługowych. Standardem Grupy jest zakup nieruchomości o nie w pełni wykorzystanym potencjale i dążenie do wzrostu jej wartości. Uwolnienie potencjału nabytej nieruchomości może nastąpić m.in. poprzez zmianę przeznaczenia gruntu z przemysłowego na biurowy lub mieszkaniowy, przekształcenie gruntów rolnych na grunty budowlane lub podniesienie standardu posadowionych na nieruchomości budynków. Natomiast w przypadku pojawienia się korzystnych propozycji nabycia rozpoczętych, ale nie ukończonych projektów inwestycyjnych, Grupa nie wyklucza możliwości zakupu takich projektów.

Strategia w zakresie finansowania nowych inwestycji

Grupa zamierza w głównej mierze finansować zakup gruntów pod przyszłe inwestycje ze środków własnych. Nakłady na projekty budowlane finansowane będą ze środków własnych oraz przy wykorzystaniu finansowania dłużnego. Spółka oczekuje, iż przy realizacji przyszłych projektów biurowych maksymalnie 75% nakładów inwestycyjnych sfinansowanych zostanie za pomocą długu. Z kolei przy projektach mieszkaniowych udział długu może sięgnąć 65%. Wysoki udział długu w finansowaniu projektów budowlanych jest możliwy dzięki braku zadłużenia na gruntach przeznaczonych pod inwestycje, gdyż banki uznają 100% wartości gruntu jako wkład własny inwestora w projekt. Spółka nie wyklucza, iż przy realizacji niektórych projektów mieszkaniowych spółki celowe będą miały możliwość finansowania późniejszych faz budowy również przy wykorzystaniu środków z otrzymanych przedpłat od nabywców mieszkań, zmniejszając w ten sposób udział finansowania dłużnego w poszczególnych etapach projektu.

Finansowanie dłużne zorganizowane będzie w formie linii kredytowych przyznanych spółkom celowym, powołanym do realizacji konkretnych projektów. Spółka nie wyklucza, iż w przypadku zmiany polityki kredytowej banków struktura finansowania projektów zostanie dostosowana do wymogów instytucji finansujących poszczególne projekty, tak aby móc kontynuować projekty budowlane i realizować zamierzone zwroty z inwestycji.

1.4 Czynniki ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych mających na celu zakup akcji Spółki, każdy inwestor powinien zapoznać się i uważnie przeanalizować czynniki ryzyka związane ze Spółką i jej Grupą Kapitałową i inwestycją w Akcje przedstawione w rozdziale 3 „Czynniki ryzyka”, jak również zapoznać się ze wszystkimi informacjami zamieszczonymi w Prospekcie. Na działalność Spółki, jej sytuację finansową oraz realizowane wyniki, a także na cenę Akcji wpływ mogą mieć następujące czynniki ryzyka:

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną rynków, na których Spółka i jej Grupa Kapitałowa prowadzi działalność;
- Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa i innych regulacji mających wpływ na zakres działalności prowadzonej przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową oraz niestabilnością systemu prawnego;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z konkurencją;

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości;
- Ryzyko związane z niemożnością zakupu gruntów atrakcyjnych z punktu widzenia Spółki;
- Ryzyko związane z brakiem płynności inwestycji nieruchomościowych;
- Ryzyko związane z geograficzną koncentracją projektów Spółki i jej Grupy Kapitałowej;
- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi;
- Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych;
- Ryzyko związane ze zmianami cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszów najmu;
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe;
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska;
- Ryzyko związane z umowami zawieranymi z wykonawcami i podwykonawcami robót budowlanych;
- Ryzyko związane z umowami najmu;
- Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych;
- Ryzyko związane z kadrą menedżerską;
- Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi i innymi instrumentami dłużnymi;
- Ryzyko związane z dokładnością wycen zawartych w niniejszym Prospekcie;
- Ryzyko kursowe;
- Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy Kapitałowej Celtic do finansowania kredytowego;
- Ryzyko związane z odmową dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego;
- Ryzyko wstrzymania dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu lub rozpoczęcia notowań;
- Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu instrumentów finansowych do obrotu;
- Ryzyko wahań kursu akcji i płynności obrotu;
- Ryzyko zastosowania przez KNF sankcji wobec Spółki;
- Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami lub ich wykluczenia z obrotu na GPW.

1.5 Struktura akcjonariatu

Na dzień zatwierdzenia Prospektu akcjonariat Spółki przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale i głosach
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A.	10 082 930	29,60%
Horseguard Trading Limited	6 020 615	17,67%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	13,18%
QVT Fund LP	3 843 635	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	6,45%
LP Alternative Fund LP	2 193 931	6,44%
Pozostali akcjonariusze	5 238 216	15,38%
Liczba akcji razem	34 068 252	100,00%

Źródło: Spółka

Ponadto Spółka posiada 765.043 akcje serii B (akcje własne do umorzenia), które zostaną umorzone po zakończeniu procesu obniżenia kapitału zakładowego, które to obniżenie zostanie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym po upływie trzymiesięcznego terminu wskazanego w art. 456 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Przewidywany przez Zarząd termin rejestracji obniżenia kapitału zakładowego to styczeń 2011 roku.

1.6 Szczegóły dopuszczenia akcji do obrotu

Spółka ubiegać się będzie o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B wyemitowanych przez Spółkę.

Intencją Spółki jest wprowadzenie ww. akcji do obrotu na rynku równoległym GPW w grudniu 2010 r.

1.7 Podsumowanie danych finansowych

W okresie objętym sprawozdaniami finansowymi spółka Celtic Property Developments S.A., której poprzednia nazwa to Poen Spółka Akcyjna, nie prowadziła działalności operacyjnej. Historyczne informacje finansowe Spółki zostały zawarte w rozdziale 26 „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”.

W celu przedstawienia wiarygodnego obrazu ekonomiczno-finansowego Spółki, opis historycznych informacji finansowych przedstawiony został w oparciu o skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments Plc.

Dane finansowe za okresy sprawozdawcze: od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. pochodzą ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Celtic Property Developments Plc; natomiast dane finansowe za okres sprawozdawczy: od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. pochodzą ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments Plc. Powyższe sprawozdania zostały sporządzone według MSSF i zamieszczone w rozdziale 26 „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”. Skonsolidowane sprawozdania finansowe za okresy obrotowe: od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r., od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. podlegały badaniu przez Biegłego Rewidenta. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi Biegłego Rewidenta.

Tabela: Podstawowe dane finansowe Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	01-06 2009 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Przychody ze sprzedaży	7 264	2 422	14 385	25 935	54 647
Zysk (strata) brutto	2 172	2 258	3 438	(3 794)	11 615
Zysk (strata) operacyjna	(4 011)	(3 575)	31 864	(61 372)	(117 639)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 123)	(11 243)	32 567	(78 513)	(115 362)
Zysk (strata) okresu	17 400	(10 213)	25 163	(66 735)	(121 639)

Średnia ważona liczba akcji (w tys. szt.)	6 967	6 950	6 950	6 967	6 967
Zysk (strata) okresu na jedną akcję (EUR)	2	(1)	4	(10)	(18)
Wyplacona dywidenda na jedną akcję (EUR)	0	0	0	2	0

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(1 966)	(6 973)	995	(32 842)	28 787
Wpływy	0	0	2 162	0	30 647
Wydatki	(1 966)	(6 973)	(1 167)	(32 842)	(1 860)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	(1 593)	(4 168)	(6 098)	5 584	7 332
Wpływy	0	16	16	7 965	8 014
Wydatki	(1 593)	(4 184)	(6 114)	(2 381)	(682)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	(638)	997	1 706	(5 567)	4 385
Wpływy	0	1 042	6 125	16 766	24 000
Wydatki	(638)	(45)	(4 419)	(22 333)	(19 615)
Przepływy pieniężne netto	(4 197)	(10 144)	(3 397)	(32 825)	40 504

Wyszczególnienie	30 czerwca 2010 r. (dane niezbadane)	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2007 r.
Aktywa trwałe, w tym:	189 678	227 985	178 071	223 047
Nieruchomości inwestycyjne	174 034	209 794	160 653	208 623

Rzeczowe aktywa trwałe	209	298	243	187
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	107	125	154	91
Wartość firmy	12 500	12 500	12 500	12 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 819	5 268	4 505	1 457
Pożyczki długoterminowe	0	0	16	189
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	9	0	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	67 744	38 895	59 236	117 041
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	1 465
Zapasy	18 606	22 710	34 501	63 474
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 187	3 779	8 900	3 616
Należności z tytułu podatku dochodowego	253	207	239	65
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 002	12 199	15 596	48 421
Aktywa wchodzące w skład Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	35 696	0	0	0
Aktywa razem	257 422	266 880	237 306	340 088

Kapitał własny	204 667	188 690	163 081	253 007
Zobowiązania razem, w tym	52 755	78 190	74 225	87 081
Zobowiązania długoterminowe	23 384	52 670	46 548	69 238
Zobowiązania krótkoterminowe	29 371	25 520	27 677	17 843
Pasywa razem	257 422	266 880	237 306	340 088

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

2. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE W PROSPEKCIE

2.1 Oświadczenie Spółki

Nazwa (firma): CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka Akcyjna
Siedziba: Warszawa
Adres: 00-124 Warszawa, Rondo ONZ 1
Telefon: +48 22 544 81 00
Fax: +48 22 544 81 01
Adres poczty elektronicznej: info@celtic.pl
Adres strony internetowej: http://www.celtic.pl

Spółka jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

Osobami działającymi w imieniu Spółki są:

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

Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

.....
Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

.....
Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

.....
Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Christopher Bruce
Członek Zarządu

2.2 Oświadczenie Oferującego

Nazwa (firma): **IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna**
Siedziba: Warszawa
Adres: 00-851 Warszawa, ul. Waliców 11
Telefon: +48 22 236 92 00
Fax: +48 22 236 92 82
Adres poczty elektronicznej: ipopema@ipopema.pl
Adres strony internetowej: <http://www.ipopemasecurities.pl>

IPOPEMA Securities S.A. brała udział w sporządzaniu następujących części Prospektu:

- W dokumencie rejestracyjnym: pkt 3.3
- W dokumencie ofertowym: pkt 22.

Osobami działającymi w imieniu IPOPEMA Securities S.A. są:

Mirosław Borys Wiceprezes Zarządu
Mariusz Piskorski Wiceprezes Zarządu

**Oświadczenie osób działających w imieniu
IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna
stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004
z dnia 29 kwietnia 2004 roku**

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, w sporządzeniu których brała udział i za które jest odpowiedzialna IPOPEMA Securities S.A., są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że informacje zawarte w tych częściach Prospektu nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

.....

Mirosław Borys
Wiceprezes Zarządu

.....

Mariusz Piskorski
Wiceprezes Zarządu

2.3 Oświadczenie Doradcy Prawnego

Nazwa (firma): Kancelaria Radców Prawnych „Oleś & Rodzyńkiewicz”
spółka komandytowa
Siedziba: Kraków
Adres: 30-513 Kraków, ul. Smolki 5/203
Telefon: +48 12 428 06 30
Fax: +48 12 431 43 27
Adres poczty elektronicznej: kancelaria@oles.com.pl
Adres strony internetowej: www.oles.com.pl

Kancelaria Radców Prawnych „Oleś & Rodzyńkiewicz” sp.k. brała udział w sporządzaniu następujących części Prospektu:

- W dokumencie rejestracyjnym: pkt 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20
- W dokumencie ofertowym: pkt 21.

Osobą działającą w imieniu Doradcy Prawnego jest:

dr Mateusz Rodzyńkiewicz – Komplementariusz

**Oświadczenie osób działających w imieniu
Kancelarii Radców Prawnych „Oleś & Rodzyńkiewicz” spółka komandytowa
stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004
z dnia 29 kwietnia 2004 roku**

Kancelaria Radców Prawnych „Oleś & Rodzyńkiewicz” sp.k. oświadcza, że zgodnie z jej najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za które ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

.....
dr Mateusz Rodzyńkiewicz

Komplementariusz

3. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych odnoszących się do Akcji potencjalny inwestor powinien dokonać analizy przedstawionych w niniejszym rozdziale czynników ryzyka, jak również zapoznać się z pozostałymi informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu Akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Spółka. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani też rozmiaru lub znaczenia poszczególnych ryzyk. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

3.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym

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

3.1.2 Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa i innych regulacji mających wpływ na zakres działalności prowadzonej przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową oraz niestabilnością systemu prawnego

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

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

3.1.3 Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia 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 niez uzyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

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

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

3.1.4 Ryzyko związane z konkurencją

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

3.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki

3.2.1 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

3.2.2 Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Ocena lokalizacji gruntu pod projekt deweloperski jest jednym z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z tego projektu. Nietrafna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż mieszkań z danej nieruchomości po zakładanej przez Spółkę cenie lub wynajem powierzchni biurowych po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa Kapitałowa CELTIC nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży, lub też przy wcześniej zakontraktowanych pracach budowlanych Spółka osiągnie gorsze od zakładanych marże. Ponadto, w związku z niewynajęciem powierzchni biurowej lub opóźnieniami w sprzedaży mieszkań Spółka w większym stopniu będzie musiała skorzystać z finansowania obcego.

3.2.3 Ryzyko związane z niemożnością zakupu gruntów atrakcyjnych z punktu widzenia Spółki

Zdolność Spółki i jej Grupy Kapitałowej do zakupu gruntów o ukrytym potencjale po umiarkowanych cenach w znacznym stopniu warunkuje rozwój działalności i zyskowność Grupy Kapitałowej. Z uwagi na rosnącą konkurencję oraz ograniczoną liczbę gruntów o odpowiednich parametrach inwestycyjnych Spółka nie może wykluczyć, iż w najbliższej przyszłości nie będzie w stanie nabywać pożądanej liczby

projektów po atrakcyjnych cenach. Zakup gruntów po wysokich cenach lub w mało atrakcyjnych lokalizacjach może spowodować spadek rentowności inwestycji deweloperskich Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

3.2.4 Ryzyko związane z brakiem płynności inwestycji nieruchomościowych

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

3.2.5 Ryzyko związane z geograficzną koncentracją projektów Spółki i jej Grupy Kapitałowej

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

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

3.2.6 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. Spółka stara się minimalizować wyżej opisane ryzyko poprzez dążenie do zawierania z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami kontraktów zakładających płatność ryczałtową. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

3.2.7 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których pomimo szczegółowej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji projektu może okazać się, że występują wody gruntowe, ma miejsce niestabilność gruntu lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy lub powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź też opóźnić lub całkowicie uniemożliwić jego prowadzenie, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej CELTIC.

3.2.8 Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

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

3.2.9 Ryzyko związane ze zmianami cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszów najmu

Zyskowność Spółki jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe w miastach, w których prowadzi ona lub zamierza prowadzić

projekty deweloperskie oraz od stóp dyskontowych, przy których inwestorzy skłonni są nabywać nieruchomości komercyjne. W przypadku spadku cen mieszkań lub stawek najmu Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedawać budowane przez siebie mieszkania lub nieruchomości biurowe po oczekiwanych cenach. Z kolei w przypadku wzrostu stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnych Spółka może nie być w stanie upłynnić danej nieruchomości komercyjnej po założonej przez siebie cenie, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

3.2.10 Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

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

3.2.11 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

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

3.2.12 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. Spółka nie może wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

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

3.2.13 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 na wyniki finansowe Spółki.

3.2.14 Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

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

3.2.15 Ryzyko związane z kadrą menedżerską

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

3.2.16 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.

3.2.17 Ryzyko związane z dokładnością wycen zawartych w niniejszym Prospekcie

W załączniku nr 3 do Prospektu Emisyjnego Spółka zamieściła wyceny nieruchomości posiadanych na dzień zatwierdzenia Prospektu. Wyceny te zostały przygotowane na konkretną datę oraz w oparciu o określony model wyceny uwzględniający szczegółowe założenia co do cen sprzedaży, kosztów budowy i innych istotnych parametrów poszczególnych projektów. Spółka nie może zagwarantować, iż sporządzone wyceny nie ulegną zmianie w przyszłości. W szczególności, Spółka nie może zapewnić, iż będzie w stanie realizować projekty przy przyjętych w wycenach założeniach co do cen sprzedaży oraz kosztów. Odmienne wyniki wyceny może dać również zastosowanie innych niż opisane w załączniku nr 3 do Prospektu Emisyjnego metodologii wyceny. W związku z powyższym przedstawione w Prospekcie Emisyjnym wyniki wyceny należy traktować jedynie jako orientacyjne wskazanie przychodów, kosztów i zysków, jakie Grupa Kapitałowa CELTIC może osiągnąć w przyszłości w związku z realizacją kolejnych projektów deweloperskich.

3.2.18 Ryzyko kursowe

Zadłużenie Grupy Kapitałowej CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 30 czerwca 2010 r. 34,2 mln EUR. 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.

3.2.19 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy Kapitałowej Celtic do finansowania kredytowego

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

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

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

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

3.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Akcjami

3.3.1 Ryzyko związane z odmową dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego

Dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wymaga szczegółowych ustaleń pomiędzy Spółką i GPW i jest uzależnione od spełnienia warunków określonych w paragrafie 3 Regulaminu GPW.

Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, iż zgodnie z § 23 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego.

Ponowny wniosek o dopuszczenie tych samych instrumentów finansowych do obrotu giełdowego może zostać złożony najwcześniej po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego.

Ponadto, zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku, akcje dopuszczone do obrotu muszą spełniać łącznie następujące warunki:

- zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym;
- ich zbywalność nie jest ograniczona;
- wszystkie wyemitowane akcje danego rodzaju zostały objęte wnioskiem do właściwego organu prowadzącego rynek oficjalnych notowań;
- iloczyn liczby i prognozowanej ceny rynkowej akcji objętych wnioskiem, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta, wynoszą co najmniej równowartość w złotych 1.000.000 EUR;
- w dacie złożenia wniosku istnieje rozproszenie akcji objętych wnioskiem, zapewniające płynność obrotu tymi akcjami.

Z kolei, zgodnie z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2010 r. rozproszenie akcji zapewnia płynność obrotu, jeżeli w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów w walnym zgromadzeniu, znajduje się:

- co najmniej 25% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego, lub
- co najmniej 500.000 akcji spółki o łącznej wartości wynoszącej co najmniej równowartość w złotych 17.000.000 EUR, liczonej według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji.

W przypadku zaistnienia takiej sytuacji w stosunku do papierów wartościowych Spółki, inwestorzy muszą liczyć się z czasowym brakiem ich płynności.

3.3.2 Ryzyko wstrzymania dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu lub rozpoczęcia notowań

Zgodnie z art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdyby wymagało tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub byłby zagrożony interes inwestorów, GPW na żądanie Komisji wstrzyma dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań akcji Spółki na okres nie dłuższy niż 10 dni.

W przypadku gdyby obrót akcjami Spółki był dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, GPW, na żądanie Komisji, zawiesi obrót tymi papierami wartościowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

W przypadku zaistnienia którejkolwiek z wyżej wymienionych sytuacji w stosunku papierów wartościowych Spółki inwestorzy muszą liczyć się z czasowym lub trwałym brakiem ich płynności.

3.3.3 Ryzyko związane z opóźnieniem we wprowadzaniu instrumentów finansowych do obrotu

Akcje mogą zostać wprowadzone do obrotu na GPW po ich zarejestrowaniu (dematerializacji) w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW. Ewentualne przedłużanie się okresu postępowania w KDPW w stosunku do akcji Spółki, w szczególności z przyczyn leżących po stronie Spółki, skutkować może opóźnieniem we wprowadzaniu jej akcji do obrotu giełdowego.

3.3.4 Ryzyko wahań kursu akcji i płynności obrotu

Kurs akcji i płynność akcji spółek notowanych na GPW zależy od ilości oraz wielkości zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów giełdowych. Na zachowania inwestorów mają też wpływ rozmaite czynniki, także niezwiązane bezpośrednio z sytuacją finansową Spółki. Nie można więc zapewnić, iż akcjonariusz będzie mógł je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

3.3.5 Ryzyko zastosowania przez KNF sankcji wobec Spółki

Zwraca się uwagę na ryzyka związane z nałożeniem przez KNF sankcji wobec Spółki w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia prawa, w szczególności:

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym przez Spółkę lub inne podmioty występujące w imieniu bądź na zlecenie Spółki albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- zakazać dopuszczenia papierów wartościowych Spółki do obrotu na rynku regulowanym, lub
- opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Stosownie do art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może zastosować środki, o których mowa w art. 17 tej ustawy, także w przypadku, gdy z treści dokumentów lub informacji składanych do KNF lub przekazywanych do wiadomości publicznej, wynika, że:

- dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów,
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta (Spółki),

- działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącem naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta (Spółki) lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Na podstawie art. 96 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku gdy emitent (Spółka) nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki lub nakazy z Ustawy o Ofercie Publicznej wymienione enumeratywnie w ust. 1 tego przepisu bądź postępuje wbrew wskazanym tam obowiązkom, KNF jest uprawniona do:

- wydania decyzji o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo
- nałożenia kary pieniężnej do wysokości 1.000.000,00 PLN, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, albo
- zastosować obie sankcje łącznie.

Biorąc pod uwagę art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki związane z informacjami poufnymi, o których mowa w art. 157, 158 oraz 160 ww. ustawy, KNF może:

- wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo
- nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 PLN, albo
- wydać decyzję o wykluczeniu na czas określony lub bezterminowo papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną, o której mowa powyżej.

Na podstawie art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi emitenta zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję papiery wartościowe.

W takiej sytuacji zbycie posiadanych akcji Spółki może napotkać trudności i wiązać się zarówno z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów, jak i z uzyskaniem ceny znacznie niższej aniżeli cena rynkowa w ostatnim notowaniu Akcji przed wykluczeniem ich z obrotu giełdowego.

3.3.6 Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami lub ich wykluczenia z obrotu na GPW

Na podstawie § 30 Regulaminu Giełdy, Zarząd GPW może zawiesić obrót akcjami na okres do trzech miesięcy:

- na wniosek Spółki,
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, lub
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na Giełdzie.

Ponadto, w myśl § 30 ust. 2 Regulaminu Giełdy Zarząd Giełdy zawiesza obrót akcjami na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF, zgłoszone zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów.

Jednocześnie zgodnie z § 31 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy wyklucza akcje z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- na żądanie KNF zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Ponadto Zarząd Giełdy może wykluczyć akcje z obrotu giełdowego:

- jeżeli przestały spełniać inne, niż warunek nieograniczonej zbywalności, warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- na wniosek Spółki,
- wskutek ogłoszenia upadłości Spółki albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Spółki na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Na podstawie art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi emitenta zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję papiery wartościowe.

Zawieszenie obrotu Akcjami na GPW lub ich wykluczenie z obrotu z któregośkolwiek z powyższych powodów może wpłynąć niekorzystnie na ich płynność, a w konsekwencji skutkować możliwym spadkiem ich wartości lub ceny.

4. HISTORIA I ROZWÓJ SPÓŁKI

Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Spółki

Spółka działa pod firmą CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka Akcyjna oraz może używać w obrocie skrótu CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. (§ 2 ust. 1 Statutu).

Miejsce rejestracji Spółki oraz jej numer rejestracyjny

Spółka została założona pod pierwotną nazwą CELTIC DEVELOPMENT CORPORATION Spółka Akcyjna, a jej siedziba mieściła się w Krakowie – została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000277147 na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku.

Siedziba Spółki została zmieniona na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 27 kwietnia 2007 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 maja 2007 roku.

Firma Spółki została zmieniona na POEN Spółka Akcyjna na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 22 lutego 2008 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 maja 2007 roku.

W dniu 2 września 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki polegającej m.in. na zmianie firmy Spółki na nazwę: CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A., co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 września 2010 roku.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. jest obecnie zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000277147. Spółce

nadano również numer identyfikacji podatkowej NIP: 6772286258 i statystyczny numer identyfikacji REGON: 120423087.

Data utworzenia Spółki oraz czas, na jaki została utworzona

Spółka została zawiązana w dniu 23 lutego 2007 roku pod pierwotną nazwą CELTIC DEVELOPMENT CORPORATION Spółka Akcyjna, a jej siedziba mieściła się w Krakowie, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie w dniu 23 marca 2007 roku.

Czas trwania działalności Spółki nie jest oznaczony (§ 2 ust. 5 Statutu).

Siedziba i forma prawna Spółki, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Spółka, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby

Nazwa (firma):	CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Warszawa
Telefon:	+48 22 544 81 00
Fax:	+48 22 544 81 01
Adres poczty elektronicznej:	info@celtic.pl
Adres strony internetowej:	http://www.celtic.pl

Spółka została utworzona i działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych. Także przyłączenie spółki przejmowanej Celtic Property Developments Plc w Larnace (Cypr) zostało dokonane w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych. Spółka prowadzi obecnie działalność zgodnie z prawem polskim i prawem Unii Europejskiej w szczególności w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych i Statutu.

Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Spółki i jej Grupy Kapitałowej

Aktualna struktura Grupy Kapitałowej Celtic jest wynikiem wieloletniego rozwoju działalności biznesowej wielu osób fizycznych i prawnych. Poniżej zostały przedstawione zdarzenia z historii różnych podmiotów, które bądź miały znaczenie dla budowy Grupy Kapitałowej Celtic lub zaszły bezpośrednio w Spółce. Opis ten pomija szereg procesów kapitałowych, które zaszły w okresie od 1999 roku w spółkach, które tworzą obecnie Grupę Kapitałową Celtic, jednak zdaniem Zarządu nie mają one wpływu ani na ryzyka związane z działalnością Spółki, ani na obecną sytuację finansową i biznesową spółek jej Grupy Kapitałowej. Celem poniższego opisu jest wskazanie w szczególności dynamicznego rozwoju spółek Grupy Kapitałowej, które stanowią o pozycji i perspektywach jej rozwoju.

1999 rok	Założenie w Polsce przez panów Andrew Shepherd i Aled Rhys Jones spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o.
Lata 2002-2006	Powstaje grupa spółek powiązanych osobowo i kapitałowo, która na rzecz podmiotów zewnętrznych nabywa i zarządza nieruchomościami zlokalizowanymi zarówno w Polsce, Czechach, Rumunii oraz na Węgrzech, jak również w Niemczech, w tym m.in. w Berlinie, Düsseldorfie i Dortmundzie.
	Rozpoczęcie współpracy osobowej i początek zaangażowania kapitałowego funduszu Laxey Partners, którego współzałożycielem jest Colin Kingsnorth.
2005 rok	W strukturze grupy kapitałowej pojawiają się spółki: Caledonian Project Management Sp. z o.o. – świadcząca usługi zarządzania projektami budowlanymi, CEPM Sp. z o.o. – zarządzająca nieruchomościami, Fideco Sp. z o.o. – specjalizująca się w usługach budowlanych. Spółki te zostały sprzedane przed połączeniem POEN S.A. z Celtic

Property Developments Plc.

2006 rok Dalszy intensywny rozwój działalności na terenie Polski w ramach współpracy z funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi przez Laxey Partners: East Europe Development Fund (EEDF), New Europe Land Fund (NELF), Vampire Holdings Ltd.

Założenie Spółki – pierwotnie pod nazwą Celtic Development Corporation S.A. z siedzibą w Krakowie, a następnie przeniesienie siedziby do Warszawy. Do momentu połączenia z Celtic Property Developments Plc Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

2007 rok Przekształcenie funduszu East Europe Development Fund w spółkę Celtic Property Developments S.A. (BVI). Początek zaangażowania kapitałowego spółek Horseguard Trading Ltd, Vampire Holdings Ltd w spółkę Celtic Property Developments SA (BVI) z siedzibą na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych (BVI). Transakcja ta została opisana w pkt 7.1 Prospektu Emisyjnego.

Założenie spółki Tenth Planet w Czarnogórze.

Zmiana firmy Spółki na POEN S.A.

2008 rok Rozpoczęcie notowań spółki Celtic Property Developments S.A. (BVI) na Gieldzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie na wolnym rynku (Freiverkehr).

Założenie spółek Celtic Property Developments Kft oraz Celtic Trade Park Kft na Węgrzech.

Założenie spółki CAM Estates Limited w Wielkiej Brytanii.

2009 rok Założenie spółki Celtic Italy S.r.l. we Włoszech.

2010 rok Ostatni etap restrukturyzacji Grupy Kapitałowej CPD – przeniesienie siedziby Celtic Property Developments S.A. z siedzibą na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych (BVI) na Cypr, celem przeprowadzenia połączenia transgranicznego spółki Celtic Property Developments Plc z siedzibą w Larnace (Cypr) i POEN S.A. z siedzibą w Warszawie, poprzez przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez POEN S.A.

Zawieszenie notowań i wycofanie akcji spółki Celtic Property Developments Plc z siedzibą w Larnace (Cypr) z Giełdy Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

Zmiana firmy Spółki na Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie.

Poniżej przedstawiono istotne zdarzenia gospodarcze w rozwoju działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

1999 rok Rozpoczęcie działalności w zakresie doradztwa dotyczącego rynku nieruchomości (zakup, sprzedaż, najem, zarządzanie) na rzecz podmiotów zewnętrznych (np. NCC, Hines Polska, grupa IKEA) przez Celtic Asset Management Sp. z o.o.

Sprzedaż w imieniu i na rzecz klienta budynku biurowego „Brama Zachodnia” w Warszawie przy Al. Jerozolimskich oraz budynku biurowego „Obuda Gate” w Budapeszcie (Węgry) w ramach kontraktu agencyjnego.

2004 rok Wraz z brytyjskim zarządcą portfeli nieruchomości iOG rozpoczęcie współpracy z Aviva w celu zbudowania nieruchomościowego funduszu inwestycyjnego opartego na obiektach magazynowych zlokalizowanych w Europie Środkowo-Wschodniej, funkcjonującego pod nazwą Central Europe Industrial Fund (CEIF) o początkowej wielkości 50 mln EUR. W ramach tego kontraktu Grupa Celtic była odpowiedzialna za wybór, zakup i zarządzanie portfelem nieruchomości magazynowych na terenie Polski.

Rozwój współpracy z brytyjskim zarządcą portfeli nieruchomości iOG i Aviva w ramach CEIF – powiększenie CEIF do kwoty 500 mln EUR poprzez pozyskanie nowych inwestorów (PGGM, KPN, Henderson Global Investors).

Sprzedaż aktywów dedykowanych do zarządzania kontraktem z CEIF do funduszu Teesland iOG i podjęcie decyzji o skupieniu się na działalności deweloperskiej w ramach współpracy z funduszami zarządzanymi przez Laxey Partners.

Sprzedaż dwóch budynków biurowych „University Business Center I” oraz „University Business Center II” położonych w Warszawie przy ul. Szturmowej w imieniu i na rzecz klienta zewnętrznego w ramach kontraktu agencyjnego.

2005 rok Nabycie następujących nieruchomości i terenów inwestycyjnych w Warszawie w imieniu i na rzecz funduszy zarządzanych przez Laxey Partners (m.in.: EEDF, LGH):

- obiektów magazynowych wraz z gruntem przy ul. Postępu 6 („Mokotów Plaza I”) oraz ul. Cybernetyki 9 („Mokotów Plaza II”);
- budynku Domu Towarowego „Wola Plaza” położonego przy ul. Młynarskiej celem przekształcenia go na budynek biurowy z powierzchniami handlowymi na parterze;
- nieruchomości składającej się z istniejącego budynku biurowego przy ul. Cybernetyki 7 oraz obiektów magazynowych wraz z terenem inwestycyjnym z pozwoleniem na budowę dwóch budynków biurowych („Helion” i „Luminar”).

Nabycie gruntów w Ursusie położonych przy ul. Posag 7 Panien (Blaise Investments Sp. z o.o.).

Zawarcie z syndykiem umowy nabycia części przedsiębiorstwa Zakłady Przemysłu Ciągnikowego Ursus w upadłości, posiadającego obiekty biurowe, magazynowe i produkcyjne wraz z gruntami w Ursusie (Challange Eighteen Sp. z o.o.).

Nabycie następujących nieruchomości w Warszawie:

- budynku biurowego „Aquarius” wraz z przyległym gruntem położonym przy ul. Połczyńskiej pod dalszą inwestycję biurowo-magazynową (Robin Investments Sp. z o.o.);
- obiektu magazynowego wraz z gruntem położonym przy ul. Jana Kazimierza celem zagospodarowania terenu pod nowoczesny projekt biurowy (Mandy Investments Sp. z o.o.);
- 2006 rok ➤ obiektu biurowo-magazynowego położonego przy ul. Łopuszańskiej celem przygotowania nowoczesnej inwestycji biurowej (Devin Investments Sp. z o.o.);
- gruntu w Wilanowie położonego przy ul. Bruzdowej pod inwestycję mieszkaniową – budownictwo jednorodzinne (Liliane Investments Sp. z o.o.);
- gruntu w Józefosławiu położonego przy ul. Wilanowskiej pod inwestycję mieszkaniową – budownictwo jednorodzinne (Liliane Investments Sp. z o.o.);
- gruntu w Magdalence położonego przy ul. Przyszłości pod inwestycję mieszkaniową – budownictwo jednorodzinne (Gaetan Investments Sp. z o.o.).

Nabycie nieruchomości w innych miastach Polski, które obejmowały:

- budynek Domu Towarowego „Uniwersal” w Łodzi położony przy placu Niepodległości;
 - budynek Domu Towarowego „Neptun” w Gdańsku położony przy ul. Grunwaldzkiej;
 - budynek Domu Towarowego „Chełmiec” w Wałbrzychu położony przy
-

	<p>ul. Słowackiego;</p> <p>➤ grunt pod inwestycję magazynową (logistyka) w Wolborzu położony przy ul. Gądki.</p>
2007 rok	<p>Rozszerzenie działalności na teren Republiki Czarnogóry: założenie spółki i akwizycja za jej pośrednictwem gruntów przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe – jednorodzinne i usługowe.</p> <p>Nabycie budynku mieszkalnego – kamienicy czynszowej położonej w centrum Warszawy przy ul. Koszykowej.</p> <p>Sprzedaż ukończonych inwestycji:</p> <p>➤ budynku biurowo-usługowego „Wola Plaza” położonego w Warszawie przy ul. Młynarskiej;</p> <p>➤ sprzedaż gruntu inwestycyjnego pod realizację projektu mieszkaniowego przy ul. Cybernetyki;</p> <p>➤ budynku biurowego „Helion” zrealizowanego w ramach zakupionego terenu inwestycyjnego z pozwoleniem na budowę dwóch budynków biurowych przy ul. Cybernetyki;</p> <p>➤ Domu Towarowego „Neptun” w Gdańsku wraz z projektem przebudowy obiektu na budynek biurowy.</p>
2008 rok	<p>Oddanie do użytku poniższych inwestycji Grupy Kapitałowej CPD:</p> <p>➤ oddanie do użytku budynku biurowego „Mokotów Plaza I” przy ul. Postępu;</p> <p>➤ oddanie do użytku budynku biurowego „Luminar” przy ul. Cybernetyki;</p> <p>➤ renowacja istniejącego budynku biurowego położonego w Warszawie przy ul. Cybernetyki (budynek biurowy).</p> <p>Sprzedaż inwestycji:</p> <p>➤ Domu Towarowego „Uniwersal” położonego w Łodzi przy placu Niepodległości wraz z projektem przebudowy obiektu na budynek biurowy (sprzedaż spółki);</p> <p>➤ Domu Towarowego „Chełmiec” położonego w Wałbrzychu przy ul. Słowackiego.</p> <p>Rozpoczęcie sprzedaży 16 domów jednorodzinnych w Wilanowie przy ul. Bruzdowej.</p> <p>Rozpoczęcie działalności spółki na rynku węgierskim – zakup gruntu inwestycyjnego pod projekt magazynowy.</p> <p>Rozpoczęcie działalności na rynku Wielkiej Brytanii, Holandii, Francji, Hiszpanii.</p>
2009 rok	<p>Oddanie do użytku i rozpoczęcie sprzedaży apartamentów mieszkalnych i lokali usługowych w kamienicy przy ul. Koszykowej w Warszawie.</p> <p>Renowacja istniejącego budynku biurowego – I etapu projektu „Aquarius” położonego w Warszawie przy ul. Połczyńskiej.</p> <p>Rozpoczęcie sprzedaży działek pod budownictwo jednorodzinne zlokalizowanych w Józefosławiu, Wilanowie i w Magdalence.</p> <p>Rozpoczęcie działalności na rynku włoskim.</p>
2010 rok	<p>Sprzedaż zrealizowanej inwestycji „Mokotów Plaza I” poprzez sprzedaż spółki operacyjnej.</p> <p>Zakończenie sprzedaży działek zlokalizowanych w Józefosławiu pod budownictwo jednorodzinne.</p> <p>Zakończenie sprzedaży 16 domów jednorodzinnych w Wilanowie przy ul. Bruzdowej.</p>

5. OŚWIADCZENIE O KAPITALE OBROTOWYM ORAZ KAPITALIZACJI I ZADŁUŻENIU

5.1 Oświadczenie o kapitale obrotowym

Zarząd Spółki niniejszym oświadcza, iż na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Spółka i Grupa Kapitałowa dysponują odpowiednim i wystarczającym poziomem kapitału obrotowego w wysokości zapewniającej pokrycie bieżących potrzeb operacyjnych w okresie kolejnych dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego Prospektu.

5.2 Kapitalizacja i zadłużenie

Tabela: Informacja dotycząca kapitalizacji i zadłużenia Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. (tys. PLN)

Pozycja	30.09.2010 r. (dane niezbadane)
Zadłużenie krótkoterminowe ogółem	3 808
– gwarantowane	0
– zabezpieczone*	3 588
– niezagwarantowane/niezabezpieczone	220
Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego)	80 001
– gwarantowane	0
– zabezpieczone*	51 333
– niezagwarantowane/niezabezpieczone	28 668
Kapitał własny	852 780
– kapitał podstawowy	3 483
– kapitał z przeliczenia różnic kursowych	(92 527)
– skumulowane zyski (straty)	941 824
OGÓLEM	936 589

Źródło: Spółka

*Opis aktywów i związanych z nimi zabezpieczeń znajduje się w pkt 10.2 Prospektu

Tabela: Informacja dotycząca wartości zadłużenia netto Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. (tys. PLN)

Pozycja	30.09.2010 r. (dane niezbadane)
A. Środki pieniężne	39 870
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	0
C. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	0
D. Płynność (A+B+C)	39 870
E. Bieżące należności finansowe	8 058
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	0
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	3 588
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	220
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	3 808
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	-44 120
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	51 333
L. Wyemitowane obligacje	0
M. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki	28 668
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	80 001
O. Zadłużenie finansowe netto (J+N)	35 881

Źródło: Spółka

Informacja dotycząca zadłużenia warunkowego i pośredniego Spółki

Według stanu na 30 września 2010 r. w Spółce i jej Grupie Kapitałowej nie wystąpiło zadłużenie
pośrednie i warunkowe.

6. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

W okresie objętym sprawozdaniami finansowymi spółka Celtic Property Developments S.A., której poprzednia nazwa to Poen Spółka Akcyjna, nie prowadziła działalności operacyjnej. Historyczne informacje finansowe Spółki zostały zawarte w rozdziale 26 „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”.

W celu przedstawienia wiarygodnego obrazu ekonomiczno-finansowego Spółki, opis historycznych informacji finansowych przedstawiony został w oparciu o skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments Plc.

Dane finansowe Celtic Property Developments Plc za okresy sprawozdawcze: od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r., od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. pochodzą ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych; natomiast dane za okres sprawozdawczy: od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. pochodzą ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Powyższe sprawozdania zostały sporządzone według MSSF i zamieszczone w rozdziale 26 „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”. Skonsolidowane sprawozdania finansowe za okresy obrotowe: od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r., od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. podlegały badaniu przez Biegłego Rewidenta. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi Biegłego Rewidenta.

Wybrane dane finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Sprawozdanie z całkowitych dochodów (tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	01-06 2009 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Przychody ze sprzedaży	7 264	2 422	14 385	25 935	54 647
Koszty sprzedaży	(5 092)	(164)	(10 947)	(29 729)	(43 032)
Zysk (strata) brutto	2 172	2 258	3 438	(3 794)	11 615
Zysk (strata) operacyjna	(4 011)	(3 575)	31 864	(61 372)	(117 639)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 123)	(11 243)	32 567	(78 513)	(115 362)
Zysk (strata) okresu	17 400	(10 213)	25 163	(66 735)	(121 639)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Tabela: Aktywa (tys. EUR)

	30 czerwca 2010 r. (dane niezbadane)	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2007 r.
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	174 034	209 794	160 653	208 623
Rzeczowe aktywa trwałe	209	298	243	187
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	107	125	154	91
Wartość firmy	12 500	12 500	12 500	12 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 819	5 268	4 505	1 457
Pożyczki długoterminowe	0	0	16	189
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	9	0	0	0
Aktywa trwałe razem	189 678	227 985	178 071	223 047
Aktywa obrotowe				
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	1 465
Zapasy	18 606	22 710	34 501	63 474
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 187	3 779	8 900	3 616
Należności z tytułu podatku dochodowego	253	207	239	65
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 002	12 199	15 596	48 421
Aktywa wchodzące w skład Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	35 696	0	0	0
Aktywa obrotowe razem	67 744	38 895	59 236	117 041
Aktywa razem	257 422	266 880	237 306	340 088

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Tabela: Pasywa (tys. EUR)

	30 czerwca 2010 r. (dane niezbadane)	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2007 r.
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	320 470	319 538	320 470	320 470
Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	(438)	1 917	539	9 797
Skumulowane zyski (straty)	(115 365)	(132 765)	(157 928)	(77 260)
Kapitały własne razem	204 667	188 690	163 081	253 007
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	139	375	224	295
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	19 790	20 587	23 492	32 486
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 455	31 708	22 832	36 457
Zobowiązania długoterminowe razem	23 384	52 670	46 548	69 238
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 559	4 120	9 833	14 225
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	501	78	448	1 036
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	811	21 322	17 259	2 476
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	0	0	137	106
Zobowiązania wchodzące w skład Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	23 500	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	29 371	25 520	27 677	17 843
Pasywa razem	257 422	266 880	237 306	340 088

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Tabela: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	01-06 2009 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 123)	(11 243)	32 567	(78 513)	(115 362)
Korekty razem	4 157	4 270	(31 572)	45 671	144 149
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 966)	(6 973)	995	(32 842)	28 787
Wpływy z działalności inwestycyjnej	0	16	16	7 965	8 014
Wydatki na działalność inwestycyjną	(1 593)	(4 184)	(6 114)	(2 381)	(682)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 593)	(4 168)	(6 098)	5 584	7 332
Wpływy z działalności finansowej	0	1 042	6 125	16 766	24 000
Wydatki na działalność finansową	(638)	(45)	(4 419)	(22 333)	(19 615)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(638)	997	1 706	(5 567)	4 385
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 197)	(10 144)	(3 397)	(32 825)	40 504
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek okresu	12 199	15 596	15 596	48 421	7 917
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	8 002	5 452	12 199	15 596	48 421

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

7. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ I OPERACYJNEJ ORAZ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I ZASOBÓW KAPITAŁOWYCH

7.1 Przegląd sytuacji finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej grupy Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie został dokonany w oparciu o:

- historyczne, jednostkowe informacje finansowe spółki Celtic Property Developments S.A., której poprzednia nazwa brzmi Poen Spółka Akcyjna, zaczerpnięte ze sprawozdań finansowych Spółki, które podlegały badaniu przez Biegłego Rewidenta i zostały sporządzone zgodnie z MSSF za następujące okresy: od 23 lutego 2007 r. (data rozpoczęcia działalności) do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r., od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz jednostkowe informacje śródroczne spółki Celtic Property Developments S.A., której poprzednia nazwa brzmi Poen Spółka Akcyjna, zaczerpnięte ze śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych Spółki, które podlegały przeglądowi przez Biegłego Rewidenta i zostały sporządzone zgodnie z MSSF za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.;
- historyczne, skonsolidowane informacje finansowe grupy Celtic Property Developments Plc (Grupa Kapitałowa CPD), które zaczerpnięto ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej CPD, które podlegały badaniu przez Biegłego Rewidenta i zostały sporządzone zgodnie z MSSF za następujące okresy: od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r., od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz skonsolidowane informacje śródroczne Grupy Celtic Property Developments Plc. (Grupa Kapitałowa CPD), które zaczerpnięto ze śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej CPD, które podlegały przeglądowi Biegłego Rewidenta i zostały sporządzone zgodnie z MSSF za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.;
- niezbadane informacje finansowe pro forma na dzień 31 grudnia 2009 r. oraz 30 czerwca 2010 r. przedstawiające, jaki wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej Celtic Property Developments S.A., której poprzednia nazwa brzmi Poen Spółka Akcyjna, za rok kończący się 31 grudnia 2009 r. oraz za okres półroczny zakończony 30 czerwca 2010 r. mogłaby mieć reorganizacja grupy kapitałowej, do której należy Spółka, w wyniku której Spółka stała się spółką kontrolującą pozostałe podmioty należące do Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments Plc. Reorganizacja ta polegała na przejęciu spółki Celtic Property Developments Plc, będącej jednostką dominującą w grupie Celtic Property Developments przez Spółkę, poprzez przeniesienie całego majątku Celtic Property Developments Plc na Spółkę. Sprawozdanie z sytuacji finansowej pro forma przedstawia w sposób hipotetyczny sytuację finansową Spółki, gdyby połączenie to miało miejsce na dzień 31 grudnia 2009 r. oraz na dzień 30 czerwca 2010 r.

W okresie objętym sprawozdaniami finansowymi spółka Celtic Property Developments S.A., której poprzednia nazwa to Poen Spółka Akcyjna, nie prowadziła działalności operacyjnej. Historyczne informacje finansowe Spółki zostały zawarte w rozdziale 26 „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”.

W celu przedstawienia wiarygodnego obrazu ekonomiczno-finansowego Spółki opis historycznych informacji finansowych przedstawiony został w oparciu o skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments Plc.

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej CPD

Główne zasady rachunkowości mające wpływ na prezentowane informacje finansowe

Zrozumienie stosowanych przez Celtic Property Developments Plc zasad rachunkowości jest niezwykle istotne dla właściwej oceny prezentowanych przez Grupę Kapitałową CPD informacji finansowych. Wśród stosowanych zasad rachunkowości, które mają szczególny wpływ na prezentowaną sytuację finansową i wyniki Grupy Kapitałowej CPD, można wymienić:

- zasady rachunkowości odnośnie wyceny i klasyfikacji projektów deweloperskich jako zapasy lub nieruchomości inwestycyjne

Podstawowa działalność Grupy Kapitałowej CPD polega na realizacji projektów deweloperskich i ich sprzedaży po osiągnięciu założonego stopnia rozwoju, co najczęściej spełnione jest w momencie ukończenia budowy. Zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez CPD, posiadane nieruchomości są klasyfikowane jako zapasy bądź jako nieruchomości inwestycyjne, w zależności od sposobu generowania przychodów. Jako zapasy prezentowane są nakłady poniesione w związku z nieruchomościami będącymi w trakcie budowy w celu ich późniejszej sprzedaży, nakłady ponoszone na projekty budownictwa mieszkaniowego oraz nakłady na działki przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności. Z kolei nieruchomości, z których spółka zamierza uzyskiwać długoterminowe przychody z najmu lub korzyści z przyrostu ich wartości, jak również nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu wykazywane są zgodnie z MSR 40 jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości zaklasyfikowane jako składniki zapasów wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszty sprzedaży. Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej są przygotowywane na koniec każdego okresu sprawozdawczego przez niezależnych rzeczoznawców. Przychody ze sprzedaży zapasów ujmuje się w pozycji „Przychody ze sprzedaży” w momencie przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści (przekazania prawa własności) wynikających z posiadanej nieruchomości. Koszt własny sprzedaży ujmowany jest w pozycji „Koszty sprzedaży” w kwocie całkowitych skapitalizowanych kosztów sprzedanych zapasów. Zyski i straty ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych ustalane są w drodze porównania wpływu ze sprzedaży z ich wartością księgową i ujmowane są w pozycji „Zysk lub strata netto ze sprzedaży jednostek zależnych”. Wynika to z faktu, że nieruchomości inwestycyjne są zorganizowane w postaci spółek będących jednostkami zależnymi. Ponadto, standardy rachunkowości nakazują zmianę klasyfikacji nieruchomości w przypadku zmiany jej przeznaczenia.

- zasady rachunkowości odnośnie wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna jest ujmowana początkowo według poniesionych kosztów, w tym również kosztów transakcyjnych związanych z jej nabyciem. Koszt ten jest powiększony o koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnej w trakcie okresu, kiedy czynnie prowadzone są prace związane z nieruchomością. Po początkowym ujęciu, nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana według wartości godziwej. Wartość godziwa jest obliczana przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne, o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców. Portfel nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniany 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. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2009 r. stanowią załącznik nr 3 do niniejszego Prospektu.

- zasady rachunkowości odnośnie wpływu zmian kursów walut na prezentowane wyniki finansowe

Zarząd CPD określił walutę funkcjonalną jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej CPD na euro. Tym niemniej, CPD posiada liczne jednostki zależne o zróżnicowanych lokalizacjach i funkcjach, które posiadają aktywa o wartościach wyrażanych w walutach innych niż euro (przede wszystkim w walucie polski złoty). Aprecjacja waluty funkcjonalnej wobec walut lokalnych powoduje spadek wyceny

księgowej aktywów wyrażonych w walucie lokalnej. Z kolei deprecjacja waluty funkcjonalnej powoduje wzrost wartości księgowej aktywów wyrażonych w walucie lokalnej. Zmiany wartości aktywów z tytułu różnic kursowych dotyczą przede wszystkim nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów. Zyski/straty z tytułu różnic kursowych wynikających z transakcji przeprowadzonych w walucie innej niż waluta funkcjonalna danej spółki z Grupy Kapitałowej CPD wykazuje w ramach przychodów lub kosztów finansowych, natomiast różnice kursowe wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów jednostek zależnych, których waluty funkcjonalne są inne niż waluta prezentacyjna, wykazywane są w kapitale własnym jako kapitał z przeliczenia różnic kursowych. Zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę zostały kompleksowo opisane w rozdziale 26 „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”.

Podsumowanie wyników finansowych Grupy Kapitałowej CPD i głównych czynników wpływających na wyniki w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	01-06 2009 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Przychody ze sprzedaży	7 264	2 422	14 385	25 935	54 647
Koszty sprzedaży	(5 092)	(164)	(10 947)	(29 729)	(43 032)
Zysk (strata) brutto	2 172	2 258	3 438	(3 794)	11 615
Zysk (strata) operacyjna	(4 011)	(3 575)	31 864	(61 372)	(117 639)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 123)	(11 243)	32 567	(78 513)	(115 362)
Zysk (strata) okresu	17 400	(10 213)	25 163	(66 735)	(121 639)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi przychody Grupy Kapitałowej CPD wykazywały tendencję malejącą: z poziomu 54,6 mln EUR za 9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007 r. do poziomu 14,4 mln EUR w 2009 r. Z kolei w pierwszym półroczu 2010 r. przychody Grupy Kapitałowej CPD wyniosły 7,3 mln EUR w porównaniu z 2,4 mln EUR w pierwszym półroczu 2009 r. Grupa Kapitałowa CPD osiągnęła zysk brutto w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r., w roku 2009 oraz w okresie zakończonym 30 czerwca 2010 r. Z kolei w 2008 r. Grupa Kapitałowa CPD wykazała stratę brutto w wysokości 3,8 mln EUR. Na poziomie zysku (straty) roku obrotowego, wyniki Spółki charakteryzują znaczne wahania. W 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. oraz w 2008 r. Grupa Kapitałowa CPD wykazała stratę netto w wysokości odpowiednio 121,6 mln EUR oraz 66,7 mln EUR. Z kolei w 2009 r. oraz w okresie zakończonym 30 czerwca 2010 r. Grupa zanotowała zysk netto w wysokości odpowiednio 25,2 mln EUR oraz 17,4 mln EUR. Wahania zysku netto wynikają przede wszystkim z przyczyn, które opisano poniżej.

W analizowanym okresie, działalność i wyniki operacyjne CPD determinowane były przede wszystkim przez koniunkturę panującą na globalnym rynku nieruchomości. Szczyt koniunktury na rynku nieruchomości przypadający na 2007 r. pozwolił CPD na wyjście w okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. z 2 dużych projektów deweloperskich. Z kolei załamanie cen na rynku nieruchomości, które nastąpiło w 2008 r., spowodowało spadek opłacalności sprzedaży komercyjnych projektów deweloperskich i tym samym decyzję CPD o odłożeniu w czasie sprzedaży niektórych ukończonych projektów z portfela Grupy Kapitałowej CPD. Ponadto, spadek cen na rynku miał wpływ na znacząco ujemne przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych w portfelu Grupy Kapitałowej CPD, co było głównym powodem zanotowania przez Grupę Kapitałową CPD w 2008 r. dużej straty na poziomie operacyjnym. Wzrost wartości nieruchomości spółki wynikający ze zmiany przeznaczenia gruntów w Ursusie w 2009 r. miał wpływ na wartość osiągniętego znaczącego zysku operacyjnego w tym okresie. Strata operacyjna poniesiona w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. powstała głównie w wyniku odpisu wartości firmy na kwotę 152,6 mln EUR. Strata operacyjna w pierwszej połowie 2010 r. wynikała w głównej mierze z dokonania odpisów aktualizujących wartość zapasów oraz przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych o łącznej wartości 3,9 mln EUR.

Aktywa Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej CPD – aktywa (w tys. EUR)

Aktywa trwałe	30 czerwca 2010 (dane niezbadane)		31 grudnia 2009		31 grudnia 2008		31 grudnia 2007		31 marca 2007	
	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Nieruchomości inwestycyjne	174 034	67,6%	209 794	78,6%	160 653	67,7%	208 623	61,3%	82 212	74,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	209	0,1%	298	0,1%	243	0,1%	187	0,1%	47	0,0%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	107	0,0%	125	0,0%	154	0,1%	91	0,0%	0	0,0%
Wartość firmy	12 500	4,9%	12 500	4,7%	12 500	5,2%	12 500	3,7%	0	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 819	1,1%	5 268	2,0%	4 505	1,9%	1 457	0,4%	232	0,2%
Pożyczki długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	16	0,0%	189	0,1%	0	0,0%
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	9	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Aktywa trwałe razem	189 678	73,7%	227 985	85,4%	178 071	75,0%	223 047	65,6%	82 491	74,2%

Aktywa obrotowe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1 465	0,4%	0	0,0%
Zapasy	18 606	7,2%	22 710	8,5%	34 501	14,5%	63 474	18,7%	18 048	16,3%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 187	2,0%	3 779	1,4%	8 900	3,8%	3 616	1,1%	2 653	2,4%
Należności z tytułu podatku dochodowego	253	0,1%	207	0,1%	239	0,1%	65	0,0%	28	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 002	3,1%	12 199	4,6%	15 596	6,6%	48 421	14,2%	7 917	7,1%
Aktywa wchodzące w skład Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	35 696	13,9%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Aktywa obrotowe razem	67 744	26,3%	38 895	14,6%	59 236	25,0%	117 041	34,4%	28 646	25,8%

Aktywa razem	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Aktywa razem	257 422	100,0%	266 880	100,0%	237 306	100,0%	340 088	100,0%	111 137	100,0%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Powyższa tabela obrazuje wzrost łącznej wartości aktywów o 229,0 mln EUR w trakcie 9-miesięcznego okresu zakończony 31 grudnia 2007 r. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z transakcji przejęcia przez CPD od podmiotów powiązanych oraz podmiotów trzecich portfela spółek celowych prowadzących projekty deweloperskie lub świadczących usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami. Łączna wartość godziwa przejętych aktywów netto wynosiła 123,3 mln EUR. W zamian za przejęte udziały spółek celowych CPD wyemitował akcje o wartości rynkowej na podstawie wyceny w wysokości 288,5 mln EUR. Różnica między wartością wyemitowanych akcji a wartością godziwą przejętych aktywów netto w kwocie 165,1 mln EUR została ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej CPD jako wartość firmy. W sprawozdaniu finansowym za 9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007 r. dokonany został odpis wartości firmy powstałej w wyniku opisanej wyżej transakcji w wysokości 152,6 mln EUR. W konsekwencji wartość firmy pozostała w księgach CPD na dzień 31 grudnia 2007 r. wyniosła 12,5 mln EUR. W kolejnych latach nie dokonano kolejnych odpisów wartości firmy.

Z powyższej tabeli wynika ponadto, iż główną pozycję aktywów Grupy Kapitałowej CPD stanowiły nieruchomości inwestycyjne, których udział w sumie aktywów w omawianym okresie znajdował się w przedziale od 61,3% do 78,6%. W związku z powyższym zmiany w wartości nieruchomości inwestycyjnych miały kluczowy wpływ na wahania łącznej wartości aktywów. Na koniec roku 2007 nieruchomości inwestycyjne CPD wynosiły 208,6 mln EUR, tj. o 153,8% więcej niż na koniec marca 2007 r. Skokowy wzrost wartości pozycji wynikał z przejęcia w ramach omówionej wyżej transakcji portfela spółek celowych posiadających nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości godziwej 111,4 mln EUR. Ponadto, w ciągu 9-miesięcznego okresu zakończonego 31 grudnia 2007 r. Grupa Kapitałowa CPD zanotowała wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 34,0 mln EUR z tytułu przeszacowań oraz o 13,3 mln EUR z tytułu różnic kursowych. W tym samym okresie CPD sprzedał nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 5,8 mln EUR.

Spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2008 r. o 23% do poziomu 160,7 mln EUR jest przede wszystkim składową dwóch elementów: straty netto z tytułu przeszacowania wartości nieruchomości o 44,7 mln EUR i negatywnego wpływu różnic kursowych w wysokości 21,5 mln EUR, w związku z deprecjacją złotego wobec euro. Pozytywnie na wartość nieruchomości wpłynęło natomiast przesunięcie z pozycji zapasy projektu inwestycyjnego Mokotów Plaza I o wartości godziwej 28,2 mln EUR, co związane było ze zmianą ich przeznaczenia, a w konsekwencji klasyfikacji księgowej. W 2009 r. najważniejszym czynnikiem powodującym zmiany wartości nieruchomości pozostało przeszacowanie ich wartości, które wyniosło 33,8 mln EUR. Na zwiększenie wartości księgowej nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2009 r. wpłynęło również: poniesienie nakładów inwestycyjnych (6,0 mln EUR), zmiana klasyfikacji projektu inwestycyjnego z kategorii zapasów do kategorii nieruchomości inwestycyjnych (4,5 mln EUR) oraz dodatnie saldo różnic kursowych (4,2 mln EUR). W pierwszej połowie 2010 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych w porównaniu z końcem roku 2009 o 35,8 mln EUR. Spadek udziału tej kategorii aktywów w sumie aktywów wynikał przede wszystkim z przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych o wartości 34,4 mln EUR do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Reklasyfikacja dotyczyła projektu Mokotów Plaza I w związku z trwającym procesem sprzedaży spółki celowej Mokotów Plaza Sp. z o.o. Na dzień 30 czerwca 2010 r. nieruchomości inwestycyjne stanowiły 67,6% sumy aktywów.

Drugą najważniejszą pozycją w ramach aktywów Grupy Kapitałowej CDP były w omawianym okresie zapasy. W trakcie 9-miesięcznego okresu zakończonego 31 grudnia 2007 r. wartość zapasów Grupy Kapitałowej CPD zwiększyła się z poziomu 18,0 mln EUR do poziomu 63,5 mln EUR, tj. ponad dwukrotnie. Wzrost wartości należy przypisać wydatkom na realizację projektów w kwocie 15,5 mln EUR oraz nabyciu aktywów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych o wartości godziwej 42,7 mln EUR w związku z opisanym wyżej nabyciem portfela spółek celowych. Jednocześnie, w trakcie okresu sprzedano zapasy o wartości 42,5 mln EUR. Spadek wartości zapasów o 45,6% w 2008 r. wynika ze zbycia zapasów (21,8 mln EUR), przeniesienia zapasów na nieruchomości inwestycyjne (28,2 mln EUR) oraz utraty przez zapasy wartości (7,4 mln EUR). Jednocześnie, w 2008 r. Grupa Kapitałowa CPD poniosła wydatki powiększające wartość zapasów w kwocie 26,5 mln EUR. Dalszy spadek wartości zapasów w 2009 r. wynikał ponownie ze zbycia części zapasów (8,1 mln EUR) oraz przeniesienia aktywów na nieruchomości inwestycyjne (4,5 mln EUR). Poniesione wydatki zwiększające wartość zapasów osiągnęły w 2009 r. poziom 1,9 mln EUR. Pierwsze półrocze 2010 r. było kolejnym okresem, w którym Grupa Kapitałowa CPD odnotowała spadek wartości zapasów. Przyczyną spadku wartości zapasów do poziomu 18,6 mln EUR było zbycie zapasów oraz dokonanie odpisu aktualizującego wartość zapasów w łącznej kwocie 4,5 mln EUR. Odpis aktualizujący wynikał z przeszacowania wartości jednej z nieruchomości w Polsce oraz trzech nieruchomości w Czarnogórze do aktualnie możliwej do uzyskania ceny sprzedaży.

Kolejną ważną pozycję w ramach aktywów Grupy Kapitałowej CPD stanowiły środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Wzrost tej pozycji o 40,5 mln EUR w okresie od marca do grudnia 2007 r. związany był przede wszystkim ze sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Z kolei w 2008 r. nastąpił znaczący spadek środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do poziomu 15,6 mln EUR, co wiązało się głównie z niższą wartością zrealizowanych transakcji sprzedaży, wysokimi wydatkami na nowe projekty oraz wypłatą dywidendy w kwocie 13,9 mln EUR. Na koniec 2009 r. wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zmniejszyła się nieznacznie w porównaniu do końca 2008 r. i wyniosła 12,2 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2010 r. wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wyniosła 8,0 mln EUR, co stanowiło spadek o 4,2 mln EUR w porównaniu z końcem roku 2009. Spadek środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynikał z poczynionych w okresie nakładów na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 1,6 mln EUR oraz przeznaczenia części środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koszty bieżącej działalności operacyjnej.

Pasywa Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej CPD – pasywa (w tys. EUR)

	30 czerwca 2010 (dane niezbadane)		31 grudnia 2009		31 grudnia 2008		31 grudnia 2007		31 marca 2007	
Kapitał własny	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Kapitał podstawowy	320 470	124,5%	319 538	119,7%	320 470	135,1%	320 470	94,2%	31 995	28,8%
Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	(438)	-0,2%	1 917	0,7%	539	0,2%	9 797	2,9%	(690)	-0,6%
Skumulowane zyski (straty)	(115 365)	-44,8%	(132 765)	-49,7%	(157 928)	-66,6%	(77 260)	-22,7%	44 379	39,9%
Kapitał własny razem	204 667	79,5%	188 690	70,7%	163 081	68,7%	253 007	74,4%	75 684	68,1%

Zobowiązania długoterminowe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	139	0,1%	375	0,1%	224	0,1%	295	0,1%	250	0,2%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	19 790	7,7%	20 587	7,7%	23 492	9,9%	32 486	9,6%	7 482	6,8%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 455	1,3%	31 708	11,9%	22 832	9,6%	36 457	10,7%	10 239	9,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	23 384	9,1%	52 670	19,7%	46 548	19,6%	69 238	20,4%	17 971	16,2%

Zobowiązania krótkoterminowe	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział	Wartość	Udział
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 559	1,8%	4 120	1,6%	9 833	4,1%	14 225	4,2%	17 035	15,3%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	501	0,2%	78	0,0%	448	0,2%	1 036	0,3%	3	0,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	811	0,3%	21 322	8,0%	17 259	7,3%	2 476	0,7%	0	0,0%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	0	0,0%	0	0,0%	137	0,1%	106	0,0%	444	0,4%
Zobowiązania Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	23 500	9,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	29 371	11,4%	25 520	9,6%	27 677	11,7%	17 843	5,2%	17 482	15,7%

Pasywa razem	257 422	100,0%	266 880	100,0%	237 306	100,0%	340 088	100,0%	111 137	100,0%
---------------------	---------	--------	---------	--------	---------	--------	---------	--------	---------	--------

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Grupa Kapitałowa CPD finansuje swoją działalność w głównej mierze poprzez kapitały własne, o czym świadczy stabilny, oscylujący w przedziale 68,1-74,4% udział kapitału własnego w wartości pasywów ogółem w omawianym okresie. Wzrost wartości kapitałów własnych o 177,3 mln EUR w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. wynika z przeprowadzenia opisanej w poprzednim podrozdziale emisji akcji związanej z transakcją nabycia portfela spółek celowych. W zamian za udziały spółek celowych CPD wyemitował akcje o wartości 288,5 mln EUR. Z drugiej strony, w ciężar wyniku finansowego w 2007 r. odniesiono utratę wartości firmy powstałej w wyniku realizacji transakcji. W związku z powyższym skumulowane zyski (straty) z lat ubiegłych zmniejszyły się z 44,4 mln EUR (zysk) na koniec marca 2007 r. do -77,3 mln EUR (strata) na koniec grudnia 2007 r. W 2008 r. skumulowane straty wzrosły do -157,9 mln EUR, co wynikało z zanotowania w okresie straty netto w wysokości 66,7 mln EUR oraz wypłaty przez spółkę dywidendy w kwocie 13,9 mln EUR. Z kolei wypracowanie w 2009 r. zysku netto w wysokości 25,2 mln EUR przełożyło się na

zmniejszenie wartości skumulowanych strat i tym samym na wzrost wartości kapitałów własnych o 15,7%. W pierwszej połowie 2010 r. zysk okresu wyniósł 17,4 mln EUR. Zysk wynikał m.in. z ruchów na pozycji odroczonego podatku dochodowego, a dokładnie z faktu, iż w 2010 r. spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o. oraz Blaise Investments Sp. z o.o. działające w ramach Grupy Kapitałowej CPD i będące właścicielami gruntu w Ursusie, podjęły decyzje o wniesieniu aportem posiadanych gruntów do 21 nowo utworzonych spółek celowych działających w formie spółek komandytowych. W związku z dokonanym aportem zmniejszyły się zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Ujęte pierwotnie zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczyło kwoty podatku od różnicy między bieżącą wyceną księgową nieruchomości inwestycyjnych a ich wartością podatkową. W wyniku wniesienia do spółki celowej nieruchomości w formie aportu wzrosła wartość podatkowa nieruchomości i na moment wniesienia aportów równa się ona ich wartości księgowej.

Uzupełniające źródło finansowania działalności Grupy Kapitałowej CPD stanowią kredyty i pożyczki. Udział kredytów i pożyczek w strukturze finansowania wzrósł od marca 2007 r. do grudnia 2008 r. z 6,8% do 17,2%, po czym na koniec 2009 r. zanotował nieznaczny spadek do 15,7%. Na koniec pierwszej połowy 2010 r. udział kredytów i pożyczek oraz pozycji zobowiązania Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (kredyt w BZ WBK) w sumie pasywów osiągnął poziom 17,2%. W wartościach bezwzględnych łączne zadłużenie oprocentowane Grupy Kapitałowej CPD wzrosło od początku marca 2007 r. do końca grudnia 2007 r. z kwoty 7,5 mln EUR do kwoty 35,0 mln EUR, by na koniec dwóch kolejnych lat obrotowych utrzymywać się nieznacznie powyżej 40,0 mln EUR. Na koniec I półrocza 2010 r. łączna wartość kredytów i pożyczek wyniosła nieco powyżej 44,0 mln EUR, przy czym 23,5 mln EUR zostało wykazane w bilansie w pozycji zobowiązania Grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, co wiązało się z zamiarem sprzedaży spółki celowej Mokotów Plaza Sp. z o.o. Należy również zauważyć, iż do końca 2009 r. konsekwentnie rósł udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na koniec 2009 r. główną pozycję stanowiły kredyty bankowe (łączne zobowiązanie w wysokości 34,3 mln EUR). Dwa główne kredyty bankowe istniejące na koniec 2009 r. to kredyt zaciągnięty w 2008 r. na realizację projektu Mokotów Plaza I oraz kredyt zaciągnięty w 2007 r. na realizację i refinansowanie projektów: Cybernetyki, Łopuszańska, Jana Kazimierza, Posagu 7 Panien oraz Aquarius. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa Kapitałowa CPD wykazuje ponadto zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będące zobowiązaniem spółki z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Użytkowanie wieczyste, zgodnie z MSR 17 ujmowane jest jako leasing finansowy, w związku z czym rozpoznawane jest w wysokości sumy zdyskontowanych przyszłych płatności i według tych kwot prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej – dodawane do wartości nieruchomości inwestycyjnych w aktywach oraz do zobowiązań finansowych w pasywach; zmiany wartości związane z upływem czasu są prezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako odsetki.

Istotną pozycję w pasywach Grupy Kapitałowej CPD stanowi również zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wzrost zobowiązania w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. wynika przede wszystkim z przeszacowania do wartości godziwej aktywów przejętych w ramach opisanej wyżej transakcji. Zmiany wartości zobowiązania na koniec dwóch kolejnych okresów sprawozdawczych były skorelowane z zyskami lub stratami z tytułu przeszacowania do wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych oraz z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych. Wartość zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2009 r. wyniosła 31,7 mln EUR. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, odroczonego podatku dochodowego, wynikający ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, wykazywany jest do momentu sprzedaży tych nieruchomości. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I półrocza 2010 r. uległy istotnemu zmniejszeniu do kwoty 3,5 mln EUR z 31,7 mln EUR według stanu na 31 grudnia 2009 r., co było rezultatem wniesienia części gruntów w formie aportu. Ujęte pierwotnie zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczyło kwoty podatku od różnicy między bieżącą wyceną księgową nieruchomości inwestycyjnych a ich wartością podatkową. W wyniku wniesienia do spółki celowej nieruchomości w formie aportu wzrosła wartość podatkowa nieruchomości i na moment wniesienia aportów równa się ona ich wartości księgowej.

Z wyjątkiem wymienionych powyżej, inne pozycje nie stanowiły znacznego udziału w pasywach spółki na koniec 2009 r. oraz na koniec I półrocza 2010 r.

Analiza płynności Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej CPD

Wskaźnik płynności	30 czerwca 2010 r.	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2007 r.	31 marca 2007 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	2,31	1,52	2,14	6,56	1,64
Wskaźnik płynności szybkiej	1,67	0,63	0,89	3,00	0,61
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,27	0,48	0,56	2,71	0,45

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Analizę płynności Grupy Kapitałowej CPD przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- Wskaźnik płynności bieżącej: aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe;
- Wskaźnik płynności szybkiej: (aktywa obrotowe – zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe;
- Wskaźnik płynności natychmiastowej: środki pieniężne i ich ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej CPD utrzymywały się w analizowanym okresie na prawidłowym poziomie, co świadczy o bezpieczeństwie działalności Grupy z jednej strony i o efektywnym wykorzystaniu kapitału z drugiej. Wyjątek stanowi koniec 2007 r., kiedy to wskaźniki płynności na każdym analizowanym poziomie przekroczyły poziom uznawane jako optymalne. Było to wynikiem zanotowania w 2007 r. znaczących wpływów ze sprzedaży projektów deweloperskich oraz wzrostu zapasów, przy jednoczesnym utrzymaniu krótkoterminowych zobowiązań na niezmiennym istotnie poziomie. Powrót wskaźników do wartości optymalnych w kolejnych okresach był wynikiem spadku wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zmniejszenia wartości zapasów, wynikającego m.in. ze zmiany klasyfikacji niektórych projektów. W ciągu okresów sprawozdawczych zakończonych 31 grudnia 2008 i 2009 r. Grupa Kapitałowa CPD wykorzystywała kredyty bankowe do realizacji prac budowlanych przy prowadzonych projektach, co odzwierciedlone jest we wzroście zobowiązań krótkoterminowych. Na koniec pierwszego półrocza 2010 r. nieznacznie wzrósł wskaźnik płynności bieżącej (w porównaniu do grudnia 2009 r.). Wynikało to w głównej mierze ze zmiany klasyfikacji aktywów wchodzących w skład Grupy do zbycia zakwalifikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (Mokotów Plaza I) o wartości 35,7 mln EUR.

Należy ponadto podkreślić, iż stosunkowo wysoki poziom wskaźnika płynności natychmiastowej, świadczący o utrzymywaniu znacznych rezerw gotówkowych, wynika ze specyfiki działalności Grupy Kapitałowej CPD jako dewelopera.

Analiza efektywności Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Wskaźniki efektywności Grupy Kapitałowej CPD (w dniach)

Wskaźnik efektywności	01-06 2010 r.	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Cykl rotacji zapasów	730,3	940,7	593,2	255,8
Cykl inkasa należności handlowych	23,0	16,4	10,3	3,4
Cykl spłaty zobowiązań handlowych	39,5	61,0	33,7	11,8

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Analizę efektywności działalności Grupy Kapitałowej CPD przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- Cykl rotacji zapasów: liczba dni w okresie * średni stan zapasów/koszty sprzedaży;
- Cykl inkasa należności handlowych: liczba dni w okresie * średni stan należności handlowych /przychody ze sprzedaży;

- Cykl spłaty zobowiązań handlowych: liczba dni w okresie * średni stan zobowiązań handlowych/koszty sprzedaży;

przy czym do celów obliczenia przyjmuje się, że rok ma 360 dni, półrocze 180 dni, a miesiąc 30 dni.

Z uwagi na specyfikę działalności Grupy Kapitałowej CPD prezentowane powyżej wskaźniki efektywności mają ograniczoną ekonomiczną wymowę i nie powinny stanowić podstawy do oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej CPD w oderwaniu od innych, prezentowanych w niniejszym rozdziale informacji i wskaźników.

Bardzo wysoki poziom cyklu rotacji zapasów jest związany z faktem, iż okres realizacji projektu deweloperskiego wynosi z reguły 2 do 3 lat. Wzrost wskaźnika w omawianym okresie wynika ze znaczącego spadku przychodów ze sprzedaży zapasów i odpowiadających im kosztów w kolejnych okresach obrotowych, co po części jest efektem świadomej polityki spółki polegającej na wstrzymaniu sprzedaży projektów do czasu poprawy koniunktury rynkowej. Na długość prezentowanego cyklu rotacji zapasów wpływ miały ponadto zmiany klasyfikacji projektów deweloperskich z zapasów na nieruchomości inwestycyjne oraz odpisów wartości zapasów.

Należności handlowe Grupy Kapitałowej CPD w całym analizowanym okresie zamykały się wartością poniżej 1,3 mln EUR. Należności te dotyczyły przede wszystkim przychodów z najmu oraz doradztwa z zakresu nieruchomości – sprzedaż projektu deweloperskiego opłacana jest w momencie przejścia własności nieruchomości lub spółki na nabywcę, tj. w momencie powstania przychodu, i nie generuje żadnych należności handlowych. Wzrost wartości wskaźnika wynika ze spadku przychodów ze zbycia zapasów w omawianym okresie, przy względnie stałych poziomach wartości należności handlowych Grupy Kapitałowej CPD.

Głównym źródłem zobowiązań handlowych Grupy Kapitałowej CPD są zobowiązania wobec wykonawców prac budowlanych, związanych z realizacją projektów deweloperskich. W związku z powyższym zobowiązania te nie są związane ani nie zależą od bieżącej sprzedaży Grupy Kapitałowej CPD ani od wartości sprzedanych projektów. Przy bardziej niż proporcjonalnym spadku sprzedaży w stosunku do zmniejszenia wartości zobowiązań handlowych, prezentowany cykl spłaty zobowiązań wydłużył się do końca 2009 r.

Analiza rentowności Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej CPD (w %)

Wskaźnik rentowności	01-06 2010 r.	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Rentowność brutto (na sprzedaży)	29,9%	23,9%	-14,6%	21,3%
Rentowność na działalności operacyjnej	-55,2%	221,5%	-236,7%	-215,3%
Rentowność przed opodatkowaniem	-84,3%	226,4%	-302,7%	-211,1%
Rentowność netto	239,5%	174,9%	-257,3%	-222,6%
Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE)	8,9%	14,3%	-32,1%	-74,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	6,7%	10,0%	-23,1%	-53,9%

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Analizę rentowności Grupy Kapitałowej CPD przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- Rentowność brutto (na sprzedaży): zysk (strata) brutto/przychody ze sprzedaży;
- Rentowność z działalności operacyjnej: zysk (strata) operacyjna/przychody ze sprzedaży;
- Rentowność przed opodatkowaniem: zysk (strata) przed opodatkowaniem/przychody ze sprzedaży;
- Rentowność netto: zysk (strata) roku obrotowego/przychody ze sprzedaży;
- Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE): zysk roku obrotowego/średnia wartość kapitału własnego w okresie;

- Stopa zwrotu z aktywów (ROA): zysk roku obrotowego/średnia wartość aktywów w okresie.

Głównym determinantem osiągniętej rentowności brutto na sprzedaży była rentowność sprzedawanych projektów deweloperskich wykazywanych przez Grupę Kapitałową CPD w pozycji zapasy. W 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 Grupa Kapitałowa CPD osiągnęła marżę na zbyciu zapasów w wysokości 11,7%. W latach 2008 i 2009 marża na sprzedaży projektów z pozycji zapasów wyniosła odpowiednio -2,8% oraz 4,9%. Należy jednakże zauważyć, iż użyteczność wskaźnika rentowności brutto (na sprzedaży) jest ograniczona. Wynika to z faktu, że na koszt zrealizowanych inwestycji wpłynęła wycena do wartości godziwej ustalona w momencie nabycia spółek celowych z inwestycjami w toku lub przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej w związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Powyższe oznacza, że wskaźnik jest niższy, niż gdyby było w przypadku prowadzenia inwestycji przez Grupę od początku.

Wartości pozostałych zaprezentowanych powyżej wskaźników rentowności są zdeterminowane przez stosowane przez Grupę Kapitałową CPD zasady rachunkowości, w tym zasady wyceny nieruchomości inwestycyjnych i prezentacji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zyski (straty) netto z ich wyceny. Na wielkość prezentowanych wskaźników w 2007 r. zasadniczy wpływ miały: odpis wartości firmy w wys. 152,6 mln EUR oraz zysk z tytułu wyceny nieruchomości 34,0 mln EUR. Z kolei na wskaźniki roku 2008 zasadniczy wpływ miała strata z wycen nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 44,7 mln EUR, natomiast na polepszenie wskaźników w roku 2009 znaczący wpływ miał zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wys. 33,8 mln EUR.

W pierwszej połowie 2010 r. na wysokość wskaźników rentowności wpływ miało osiągnięcie znaczących przychodów z tytułu usług zarządzania nieruchomościami na kwotę 3,4 mln EUR oraz przychody z tytułu najmu i usług związanych z najmem o wartości 2,4 mln EUR.

Analiza zadłużenia Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Struktura zadłużenia Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

	30 czerwca 2010 (dane niezbadane)	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007	31 marca 2007
Wyszczególnienie					
Zobowiązania długoterminowe	23 384	52 670	46 548	69 238	17 971
w tym kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	19 790	20 587	23 492	32 486	7 482
Zobowiązania krótkoterminowe	29 371	25 520	27 677	17 843	17 482
w tym kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	811	21 322	17 259	2 476	0
Dług netto	12 599	29 710	25 155	(13 459)	(435)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy Kapitałowej CPD (w %)

	30 czerwca 2010 (dane niezbadane)	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007	31 marca 2007
Wskaźnik zadłużenia					
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	20,5%	29,3%	31,3%	25,6%	31,9%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	9,1%	19,7%	19,6%	20,4%	16,2%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	11,4%	9,6%	11,7%	5,2%	15,7%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	25,8%	41,4%	45,5%	34,4%	46,8%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Analizę struktury zadłużenia Grupy Kapitałowej CPD przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- Wskaźnik ogólnego zadłużenia: łączne zobowiązania/suma pasywów;

- Wskaźnik zadłużenia długoterminowego: zobowiązania długoterminowe/suma pasywów;
- Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego: zobowiązania krótkoterminowe/suma pasywów;
- Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego: łączne zobowiązania/kapitały własne;

Grupę Kapitałową CPD charakteryzuje konserwatywna struktura kapitałowa, co równoważne jest ze stwierdzeniem, iż zadłużenie Grupy Kapitałowej CPD nie jest znaczące w stosunku do wartości kapitałów własnych. Struktura kapitału własnego w Grupie Kapitałowej CPD w analizowanym okresie była względnie stabilna: wartość wskaźnika ogólnego zadłużenia na koniec żadnego z prezentowanych okresów sprawozdawczych nie przekroczyła 33%, zaś wartość wskaźnika zadłużenia kapitału własnego utrzymywała się poniżej 50%. Oznacza to, iż Grupa Kapitałowa CPD utrzymuje poziom kapitałów własnych, który stanowi co najmniej dwukrotność łącznych zobowiązań Grupy Kapitałowej CPD. Ponadto, w każdym z omawianych okresów udział zobowiązań długoterminowych w sumie pasywów jest wyższy niż udział zobowiązań krótkoterminowych, co dodatkowo świadczy o dobrej strukturze finansowania Grupy Kapitałowej CPD.

Dług netto Grupy Kapitałowej CPD, obliczony jako różnica wartości zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, utrzymywał się do końca 2007 r. na ujemnym poziomie, co oznaczało, iż poziom środków pieniężnych i ekwiwalentów był wyższy niż łączne zadłużenie opocentowane Spółki. W 2008 r. tendencja ta uległa odwróceniu, przede wszystkim z uwagi na wzrost zadłużenia Grupy Kapitałowej CPD z tytułu kredytów oraz wysokie negatywne saldo przepływów pieniężnych zanotowane w 2008 r. Na koniec czerwca 2010 r. dług netto zmniejszył się do poziomu 12,6 mln EUR. Zmiana ta wynikała głównie ze spadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o kwotę równą 4,2 mln EUR oraz nieznacznego wzrostu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek.

Opis informacji finansowych pro forma

Tabela: Niezbadane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej pro forma Grupy Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) na dzień 30 czerwca 2010 r. (w tys. PLN)

	Nieskorygowane informacje finansowe	Korekty pro forma		Informacje pro forma
	Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.) (Nota 1)	Przejęcie Grupy CPD (bez Poen S.A.) (Nota 2)	Emisja oraz umorzenie akcji (Nota 3)	Grupa Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	-	721 510		721 510
Rzeczowe aktywa trwałe	-	866		866
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	-	444		444
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	-	36		36
Wartość firmy	-	51 823		51 823
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	11 687		11 687
	-	786 366	-	786 366
Aktywa obrotowe				
Zapasy	-	77 135		77 135
Należności handlowe oraz pozostałe należności	-	21 504		21 504
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	1 048		1 048
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	205	32 970		33 175
	205	132 657	-	132 862
Aktywa wchodzące w skład Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	-	147 988		147 988
	205	280 645	-	280 850
Aktywa razem	205	1 067 011	-	1 067 216

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	500		2 983	3 483
Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	-	(92 530)		(92 530)
Skumulowane zyski (straty)	(1,143)	941 679	(2 983)	937 553
Kapitał własny razem	(643)	848 149	-	848 506
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-	575		575
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	-	82 046		82 046
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	14 324		14 324
	-	96 945	-	96 945
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	848	18 052		18 900
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	2 077		2 077
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	-	3 362		3 362
	848	23 491	-	24 339
Zobowiązania Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	-	97 426		97 426
	848	120 917	-	121 765
Zobowiązania razem	848	217 862	-	218 710
Pasywa razem	205	1 067 011	-	1 067 216

Źródło: Niezbadane informacje finansowe pro forma, które zostały zamieszczone w rozdziale 26 „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Główną pozycję aktywów hipotetycznej Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) na dzień 30 czerwca 2010 r. stanowiłyby nieruchomości inwestycyjne, których łączna wartość wynosiłaby 721,5 mln PLN. Kategoria ta zawiera wszystkie projekty deweloperskie należące do Grupy Kapitałowej CPD, klasyfikowane jako projekty przynoszące długoterminowe korzyści lub o niezdefiniowanym przeznaczeniu. Udział nieruchomości inwestycyjnych w sumie aktywów Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) wyniósłby 67,6% na koniec I półrocza 2010 r. Drugą istotną pozycję aktywów stanowiłyby zapasy o wartości 77,1 mln PLN i udziale w sumie aktywów 7,2%. Kategoria ta obejmuje projekty deweloperskie prowadzone w ramach Grupy Kapitałowej CPD przeznaczone do sprzedaży. Kolejne pozycje aktywów połączonego podmiotu stanowiłyby wartość firmy i środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty, o wartości odpowiednio 51,8 mln PLN oraz 33,0 mln PLN. Wartość firmy istniejąca w Grupie Kapitałowej CPD powstała w 2007 r. w związku z włączeniem do Grupy Kapitałowej CPD portfela spółek celowych. Istotną pozycją aktywów byłaby pozycja aktywa wchodzące w skład Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży, która na koniec czerwca 2010 r. wyniosłaby 148,0 mln PLN. Pozycja ta powstałaby w wyniku planowanej transakcji sprzedaży spółki celowej Mokotów Plaza I.

Główny składnik pasywów Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) na dzień 30 czerwca 2010 r. stanowiłyby kapitały własne o wartości 848,5 mln PLN i udziale w pasywach wynoszącym 79,5%. Główną pozycję w ramach kapitałów własnych stanowiłyby skumulowane zyski, wynoszące 937,6 mln PLN, powstałe w wyniku transakcji połączenia. Istotną co do wartości pozycją pasywów Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) byłaby suma pożyczek i kredytów. Łączne obciążenie połączonego pro forma podmiotu z tytułu pożyczek i kredytów bankowych istniejących na koniec I połowy 2010 r. w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej CPD wyniosłoby 85,4 mln PLN, co odpowiadałoby udziałowi w pasywach w wysokości 8,0%. Z kolei kwota 14,3 mln PLN w sprawozdaniu z sytuacji finansowej połączonego pro forma podmiotu odpowiada zobowiązaniom z tytułu odroczonego podatku dochodowego istniejącym w Grupie Kapitałowej CPD, będącego wynikiem przede wszystkim przeszacowania do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku trwającej w pierwszej połowie 2010 r. transakcji sprzedaży Mokotów Plaza I w zobowiązaniach pojawiłaby się pozycja zobowiązania Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży w kwocie 97,4 mln PLN.

Tabela: Niezbadane sprawozdanie z sytuacji finansowej pro forma Grupy Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) na dzień 31 grudnia 2009 r. (w tys. PLN)

	Nieskorygowane informacje finansowe Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.)	Korekty pro forma		Informacja pro forma Grupa Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.)
		Przejęcie grupy CPD (bez Poen S.A.)	Emisja oraz umorzenie akcji	
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	-	861 876		861 876
Rzeczowe aktywa trwałe	-	1 224		1 224
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	-	514		514
Wartość firmy	-	51 353		51 353
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	21 642		21 642
Aktywa trwałe razem	-	936 609	-	936 609
Aktywa obrotowe				
Zapasy	-	93 297		93 297
Należności handlowe oraz pozostałe należności	-	15 525		15 525
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	850		850
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170	49 946		50 116
Aktywa obrotowe razem	170	159 618	-	159 788
Aktywa razem	170	1 096 227	-	1 096 397
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	500		2 983	3 483
Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	-	(80 371)		(80 371)
Skumulowane zyski (straty)	(480)	855 528	(2 983)	852 065
Kapitał własny razem	20	775 157	-	775 177
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-	1 541		1 541
Pożyczki długoterminowe	-	84 576		84 576
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	130 263		130 263
Zobowiązania długoterminowe razem	-	216 380	-	216 380
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	150	16 774		16 924
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	321		321
Pożyczki krótkoterminowe	-	87 595		87 595
Zobowiązania krótkoterminowe razem	150	104 690	-	104 840
Pasywa razem	170	1 096 227	-	1 096 397

Źródło: Niezbadane informacje finansowe pro forma, które zostały zamieszczone w rozdziale 26 „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Główną pozycję aktywów hipotetycznej Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) na dzień 31 grudnia 2009 r. stanowiłyby nieruchomości inwestycyjne, których łączna wartość wynosiłaby 861,9 mln PLN. Kategoria ta zawiera wszystkie projekty deweloperskie należące do Grupy Kapitałowej CPD, klasyfikowane jako projekty przynoszące długoterminowe korzyści lub o niezdefiniowanym przeznaczeniu. Udział nieruchomości inwestycyjnych w sumie aktywów Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) wynosiłby 78,6%. Drugą istotną pozycję aktywów stanowiłyby zapasy o wartości 93,3 mln PLN i udziały w sumie aktywów 8,5%. Kategoria ta obejmuje projekty deweloperskie prowadzone w ramach Grupy Kapitałowej CPD przeznaczone do sprzedaży. Kolejne pozycje aktywów połączonego podmiotu stanowiłyby wartość firmy i środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty, o wartości odpowiednio 51,4 mln PLN oraz 50,1 mln PLN. Wartość firmy istniejąca w Grupie Kapitałowej CPD powstała w 2007 r. w związku z włączeniem do Grupy Kapitałowej CPD portfela spółek celowych.

Główny składnik pasywów Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) na dzień 31 grudnia 2009 r. stanowiłyby kapitały własne o wartości 775,2 mln PLN i udziały w pasywach wynoszącym 70,7%. Główną pozycję w ramach kapitałów własnych stanowiłyby skumulowane zyski, wynoszące 855,5 mln PLN, powstałe w wyniku transakcji połączenia. Drugą co do wartości pozycją pasywów Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) byłaby suma pożyczek i kredytów. Łączne obciążenie połączonego podmiotu z tytułu pożyczek i kredytów bankowych istniejących na koniec 2009 r. w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej CPD wynosiłoby 172,2 mln PLN, co odpowiadałoby udziałowi w pasywach w wysokości 15,7%. Z kolei kwota 130,3 mln PLN w sprawozdaniu z sytuacji finansowej połączonego podmiotu odpowiada zobowiązaniom z tytułu odroczonego podatku dochodowego istniejącym w Grupie Kapitałowej CPD, będącego wynikiem przede wszystkim przeszacowania do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

7.2 Wynik operacyjny

Istotne czynniki mające znaczący wpływ na wynik działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Wyniki działalności Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	01-06 2009 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Przychody ze sprzedaży	7 264	2 422	14 385	25 935	54 647
Koszty sprzedaży	(5 092)	(164)	(10 947)	(29 729)	(43 032)
Zysk (strata) brutto	2 172	2 258	3 438	(3 794)	11 615
Zysk (strata) operacyjna	(4 011)	(3 575)	31 864	(61 372)	(117 639)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 123)	(11 243)	32 567	(78 513)	(115 362)
Zysk (strata) okresu	17 400	(10 213)	25 163	(66 735)	(121 639)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Przychody ze sprzedaży

Główne źródło przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej CPD stanowi zbycie zapasów, tj. zbycie projektów deweloperskich wykazywanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji zapasy. Pozostałe źródła przychodów stanowią: przychody z najmu, doradztwo z zakresu nieruchomości oraz usługi związane z najmem. Przychody z najmu związane są z prowadzonym przez spółkę wynajmem powierzchni użytkowej w ukończonych budynkach przed ich sprzedażą do inwestora zewnętrznego. Kategoria usługi związane z najmem obejmuje przeniesione na najemców koszty wspólne utrzymania budynku. Z kolei w ramach doradztwa z zakresu nieruchomości spółki Grupy rozpoznają głównie przychody z zarządzania portfelami nieruchomości lub pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W poniższej tabeli zaprezentowano główne źródła przychodów ze sprzedaży w podziale na rodzaje prowadzonej działalności oraz ze względu na podział geograficzny Grupy Kapitałowej CPD.

Tabela: Przychody ze sprzedaży w rozbiciu na źródła przychodów Grupy Kapitałowej CPD (tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	01-06 2009 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Przychody z najmu	1 629	1 255	2 959	2 287	2 447
Sprzedaż zapasów	1 449	165	8 528	21 203	48 189
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	3 439	422	1 475	0	2 130
Usługi związane z najmem	741	580	1 423	2 445	1 881
Usługi księgowo	6	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży razem	7 264	2 422	14 385	25 935	54 647

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Tabela: Przychody z działalności operacyjnej spółek z Grupy Kapitałowej CPD (tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Polska	3 812	13 033	20 786	52 512
Cypr	1 613	439	0	2 130
Wielka Brytania	798	911	0	0
Czarnogóra	13	2	5 149	5
Włochy	1 028	0	0	0
Przychody z działalności operacyjnej razem	7 264	14 385	25 935	54 647

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”; dane za okres 01-06 2010 r. – Spółka (dane niezbadane)

Powyższa tabela przedstawia podział przychodów ze względu na obszar geograficzny ich uzyskania. Największy udział w sumie przychodów z działalności operacyjnej przypadł na Polskę i osiągnął w okresach do końca grudnia 2009 r. ponad 80%. W pierwszej połowie 2010 r. nastąpiło zmniejszenie udziału Polski w przychodach Grupy Kapitałowej CPD do poziomu 53% na korzyść Cypru i Włoch, których łączny udział w sumie przychodów wyniósł 36%.

Specyfika działalności Grupy Kapitałowej CPD powoduje, iż osiągnięte przez Grupę przychody ze sprzedaży charakteryzują duże wahania, które dotyczą przede wszystkim głównej kategorii przychodów, tj. zbycia zapasów. Przychody ze zbycia zapasów zależą od liczby i rodzaju projektów w portfelu oraz decyzji spółki odnośnie sprzedaży ukończonych projektów. Opłacalność sprzedaży projektów jest wypadkową dwóch głównych czynników: kosztu wytworzenia, czyli ceny nabycia i kosztu wybudowania oraz fazy cyklu na rynku nieruchomości, które w dużym stopniu determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży. Trendy panujące na rynku nieruchomości są z kolei w znacznej mierze pochodną sytuacji makroekonomicznej.

W 2007 r. rynek nieruchomości znajdował się w końcowej fazie wzrostu, zaś ceny nieruchomości osiągały rekordowe wartości. Wykorzystując sprzyjającą sytuację rynkową, Grupa Kapitałowa CPD w 2007 r. sprzedała większość posiadanych przez siebie ukończonych projektów, w tym wykazywane jako zapasy budynek Helion oraz grunt pod projekt mieszkaniowy na ul. Cybernetyki w Warszawie, notując w okresie od 1 kwietnia do 31 grudnia 2007 r. przychody ze zbycia zapasów w wysokości 48,2 mln EUR. W 2008 r., mimo pogorszenia się koniunktury rynkowej, Grupa Kapitałowa CPD sprzedała na atrakcyjnych warunkach budynek Luminar oraz 2 projekty w Czarnogórze, uzyskując przychody ze zbycia zapasów w wysokości 21,2 mln EUR. Rok 2009 przyniósł dalsze pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości komercyjnych, w związku z czym decyzją Spółki sprzedaż gotowych budynków biurowych w portfelu Grupy Kapitałowej CPD została odłożona. Przychody ze zbycia zapasów w kwocie 8,5 mln PLN ujęte w 2009 r. wynikały przede wszystkim z realizacji dwóch projektów mieszkaniowych: sprzedaży domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne w Józefosławiu. W pierwszej połowie 2010 r. największy udział w strukturze przychodów ze sprzedaży osiągnęły przychody z tytułu usług doradztwa z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyniosły 47,3% przychodów ze sprzedaży. Przychody z najmu i sprzedaży zapasów stanowiły odpowiednio 22,4% oraz 20,0% przychodów ze sprzedaży.

Decyzja o sprzedaży bądź zatrzymaniu projektu biurowego w portfelu wpływa również na wysokość realizowanych przez Grupę Kapitałową CPD przychodów z najmu oraz z usług związanych z najmem – gorsza koniunktura na rynku sprzyja wzrostowi przychodów z najmu w krótkim okresie czasu. W omawianych okresach sprawozdawczych łączne przychody z powyższych źródeł utrzymywały się na dość stabilnym poziomie i wynosiły łącznie ok. 4,3-4,7 mln EUR rocznie.

Działalność polegająca na zarządzaniu nieruchomościami i pośrednictwie przy sprzedaży nieruchomości jest realizowana przede wszystkim przez spółki znajdujące się na Cyprze, we Włoszech oraz w Wielkiej Brytanii. W okresie 9 miesięcy do końca grudnia 2007 r. Grupa Kapitałowa CPD uzyskała przychody z tytułu doradztwa z zakresu nieruchomości w wysokości 2,1 mln EUR. Jeszcze w 2007 r. doszło do połączenia Grupy Kapitałowej CPD ze spółkami, na rzecz których świadczono usługi zarządzania nieruchomościami (opisana wyżej transakcja przejęcia spółek

celowych). Po połączeniu, usługi zarządzania nieruchomościami dokonywane były w ramach jednej Grupy Kapitałowej, w związku z czym w 2008 r. Grupa Kapitałowa CPD nie wykazała żadnych przychodów z tego tytułu. Grupa Kapitałowa CPD dążyła do kontynuacji działalności w obszarze zarządzania nieruchomościami, dlatego jeszcze w 2008 r. podpisała kontrakty z firmami spoza swojej Grupy. Rezultatem nowych kontraktów było osiągnięcie w 2009 r. przychodów z usług zarządzania nieruchomościami w wysokości 1,5 mln EUR. Ich udział w sumie przychodów ze sprzedaży w pierwszej połowie 2010 r. istotnie wzrósł do poziomu 3,4 mln EUR, ponad dwa razy więcej niż w całym 2009 r.

Koszty sprzedaży

W ramach kosztów sprzedaży ujmowane są trzy kategorie kosztów. Główną kategorią jest koszt sprzedanych zapasów, który stanowi wartość księgową nieruchomości, wykazywanych w momencie sprzedaży w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji zapasy. W 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. wartość sprzedanych projektów wyniosła 42,5 mln EUR. W latach 2008 i 2009 wartość sprzedanych projektów wyniosła 21,8 mln EUR i 8,1 mln EUR. W pierwszej połowie 2010 r. koszt sprzedanych zapasów osiągnął poziom 1,7 mln EUR.

Kolejną pozycję w grupie kosztów sprzedaży stanowi utrata wartości zapasów, która doprowadza wartość księgową ustaloną w oparciu o cenę nabycia lub koszt wytworzenia do ceny sprzedaży netto. Koszty te w 2008 i 2009 r. wyniosły odpowiednio 7,4 mln EUR i 1,2 mln EUR i dotyczyły w większości projektu Mokotów Plaza I. W pierwszej połowie 2010 r. koszt ten wyniósł 2,8 mln EUR i dotyczył nieruchomości przy ul. Koszykowej w Warszawie.

Ostatnią pozycją są koszty wykonanych usług, które obejmują bezpośrednie koszty funkcjonowania nieruchomości, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, wyceny, umowy serwisowe oraz składki ubezpieczeniowe.

Zysk (strata) brutto

Dzięki sprzedaży 2 dużych projektów deweloperskich na atrakcyjnych warunkach, Grupa Kapitałowa CPD w okresie 9 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 r. zanotowała 11,6 mln EUR zysku brutto. Strata brutto zanotowana w 2008 r. w wysokości -3,8 mln EUR wynika przede wszystkim z opisanego wyżej odpisu dotyczącego projektu Mokotów Plaza II doprowadzającego jego wartość do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Bez uwzględnienia odpisu spółka zanotowałaby zysk w wysokości 3,6 mln EUR. W 2009 r. Grupa Kapitałowa CPD osiągnęła zysk brutto w wysokości 3,4 mln EUR, natomiast w pierwszej połowie 2010 r. zysk brutto wyniósł 2,2 mln EUR.

Pozostałe pozycje operacyjne

W ramach działalności operacyjnej poniżej zysku (straty) brutto Grupa Kapitałowa CPD wykazuje m.in.:

- zysk lub stratę netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych;
- zysk lub stratę netto ze sprzedaży jednostek zależnych;
- koszty administracyjne – związane z nieruchomościami i pozostałe (w tym koszty pracownicze).

Największy wpływ na historyczne wyniki operacyjne Grupy Kapitałowej CPD miały zmiany wartości godziwej projektów deweloperskich wykazywanych jako nieruchomości inwestycyjne. W trzech kolejnych omawianych okresach sprawozdawczych Grupa Kapitałowa CPD zanotowała odpowiednio zysk w wysokości 34,0 mln EUR, stratę w wysokości 44,7 mln EUR oraz zysk w wysokości 33,8 mln EUR. Wahania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych związane są bezpośrednio z sytuacją na rynku, wyrażoną przede wszystkim możliwością do uzyskania stopą kapitalizacji przy potencjalnej sprzedaży projektu. Załamanie na rynku w roku 2008 znacząco zwiększyło wymagane stopy kapitalizacji i tym samym obniżyło wartość nieruchomości inwestycyjnych w portfelu CPD.

Łączne koszty administracyjne ponoszone przez Grupę Kapitałową CPD w ostatnich trzech zakończonych okresach sprawozdawczych wykazywały tendencję spadkową – obniżyły się z 13,5 mln

EUR w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. do 8,8 mln EUR w 2009 r., przy czym koszty pracownicze utrzymywały się w omawianym okresie na stabilnym poziomie 3,0-3,4 mln EUR. W pierwszej połowie 2010 r. koszty administracyjne osiągnęły poziom 7,0 mln EUR, w tym koszty pracownicze 1,3 mln EUR.

W 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. Grupa Kapitałowa CPD wykazała w ramach działalności operacyjnej odpis w wysokości 152,6 mln EUR z tytułu utraty wartości firmy. Wartość firmy w kwocie 165,1 mln EUR pojawiła się w 2007 r. w związku z nabyciem przez Grupę Kapitałową CPD portfela spółek celowych w zamian za akcje nowej emisji. Na dzień 30 czerwca 2010 r. wartość firmy w księgach Grupy Kapitałowej CPD wynosiła 12,5 mln EUR.

Zysk (strata) operacyjna

Grupa Kapitałowa CPD w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. wykazała stratę operacyjną w wysokości 117,6 mln EUR. Główną przyczyną straty był wspomniany wyżej odpis wartości firmy, którego wpływ był zmniejszony przez znaczące zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz osiągnięcie dodatniego zysku brutto. Stratę w wysokości 61,4 mln EUR zanotowaną w 2008 r. przypisać należy przede wszystkim spadkowi wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej CPD. Z kolei wzrost wartości nieruchomości stanowi zasadniczą przyczynę osiągnięcia przez Grupę Kapitałową CPD zysku operacyjnego w 2009 r. w kwocie 31,9 mln EUR. W pierwszej połowie 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD odnotowała stratę operacyjną, która wyniosła 4,0 mln EUR i wynikała głównie z dokonania odpisów aktualizujących wartość zapasów oraz przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych.

Z uwagi na specyfikę zasad prezentacji wyników Grupy Kapitałowej CPD marże na poziomach poniżej zysku brutto mają ograniczoną wymowę ekonomiczną. Podlegają ponadto wahaniom ze względu na zdarzenia jednorazowe oraz przeszacowania wartości aktywów.

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe Grupy Kapitałowej CPD w okresach sprawozdawczych za lata 2007-2009 wynosiły odpowiednio: 5,9 mln EUR, 1,7 mln EUR oraz 3,3 mln EUR. W pierwszej połowie 2010 r. przychody finansowe osiągnęły poziom zaledwie 0,1 mln EUR. W 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. oraz w 2009 r. głównym źródłem przychodów finansowych były zyski z tytułu różnic kursowych. W 2008 r. przychody finansowe przypisać należy odsetkom bankowym oraz odsetkom od jednostek niepowiązanych.

Najwyższe koszty finansowe – w wysokości 18,8 mln EUR – Grupa Kapitałowa CPD wykazała w 2008 r. Głównym źródłem tych kosztów były ujemne różnice kursowe, wynoszące 16,3 mln EUR. Pozostałe koszty finansowe, w tym koszty obsługi odsetek od kredytów bankowych i leasingu, mieściły się w każdym z omawianych okresów w przedziale 2,5-3,6 mln EUR. W pierwszej połowie 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD wykazała koszty finansowe na poziomie 2,2 mln EUR, z czego 50,0% przypadało na straty kursowe netto dotyczące działalności finansowej.

Zysk (strata) przed opodatkowaniem

Wysokie koszty finansowe ujęte w 2008 r. spowodowały pogłębienie strat na poziomie zysku przed opodatkowaniem do kwoty 78,5 mln EUR. Przychody i koszty finansowe w pozostałych dwóch okresach sprawozdawczych pozostały bez istotnego wpływu na wynik Grupy Kapitałowej CPD przed opodatkowaniem.

Podatek dochodowy

W 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. oraz w 2009 r. obciążenie z tytułu podatku dochodowego wyniosło odpowiednio 6,3 mln EUR oraz 7,4 mln EUR. Z kolei w 2008 r. Grupa Kapitałowa CPD wykazała dodatnie saldo z tytułu podatku dochodowego w kwocie 11,8 mln EUR. Wykazywane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów saldo z tytułu podatku dochodowego w latach 2008 i 2009 wynikało przede wszystkim ze zmian stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego – obciążenie z tytułu podatku bieżącego w tych latach wyniosło odpowiednio 1,5 mln EUR oraz 0,1 mln EUR. W 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2009 r. podatek bieżący oraz odroczone miały w przybliżeniu równy wpływ na łączne obciążenie. W pierwszym półroczu 2010 r. podatek dochodowy wyniósł 23,5 mln EUR, co było rezultatem m.in. wzrostu wartości podatku odroczonego o 24,0 mln EUR na koniec czerwca 2010 r. Przyczyną wzrostu podatku

odroczonego było uznanie wyniku finansowego w 2010 r. w kwocie 20,9 mln EUR, co wynikało z faktu, iż w 2010 r. spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o. oraz Blaise Investments Sp. z o.o. działające w ramach Grupy Kapitałowej CPD i będące właścicielami gruntu w Ursusie, podjęły decyzje o wniesieniu aportem posiadanych gruntów do 21 nowo utworzonych spółek celowych działających w formie spółek komandytowych. W związku z dokonaniem aportem zmniejszyły się zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Ujęte pierwotnie zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczyło kwoty podatku od różnicy między bieżącą wyceną księgową nieruchomości inwestycyjnych a ich wartością podatkową. W wyniku wniesienia do spółki celowej nieruchomości w formie aportu wzrosła wartość podatkowa nieruchomości i na moment wniesienia aportów równa się ona ich wartości księgowej.

Zysk (strata) roku obrotowego

Strata netto Grupy Kapitałowej CPD za 9-miesięczny okres obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniosła 121,6 mln EUR. Wysokość straty wynika przede wszystkim z omówionego powyżej odpisu wartości firmy. Strata netto za 2008 r. w wysokości 66,7 mln EUR jest przede wszystkim rezultatem spadku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej CPD oraz negatywnego wpływu różnic kursowych. Z kolei w 2009 r. Grupa Kapitałowa CPD wykazała zysk netto w kwocie 25,2 mln EUR, na co wpływ miały przede wszystkim zyski z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych w portfelu. Na koniec pierwszego półrocza 2010 r. zysk okresu wyniósł 17,4 mln EUR. W głównej mierze zysk ten został wygenerowany w rezultacie przeszacowania wartości zobowiązania z tytułu podatku odroczonego opisanego powyżej.

Przyczyny znaczących zmian w przychodach ze sprzedaży Grupy Kapitałowej CPD

W omawianym okresie Grupa Kapitałowa CPD wykazuje ujemną dynamikę przychodów ze sprzedaży. W 2008 r. przychody ze sprzedaży spadły o 52,5% w porównaniu z 9-miesięcznym okresem zakończonym 31 grudnia 2007 r. W 2009 r. spadek przychodów wyniósł 44,5%. Główne źródło przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej CPD stanowi zbycie zapasów i właśnie spadek przychodów z tej kategorii jest zasadniczą przyczyną spadku przychodów ze sprzedaży w latach 2007-2009.

Poziom osiągniętych historycznie przychodów ze sprzedaży zapasów zależał od następujących czynników: liczby ukończonych projektów deweloperskich, klasyfikacji projektów jako składnik zapasów lub nieruchomości inwestycyjna oraz opłacalności sprzedaży projektów, determinowanej przede wszystkim przez sytuację rynkową.

W 2007 r. rynek nieruchomości znajdował się w końcowej fazie wzrostu, zaś ceny nieruchomości osiągały rekordowe wartości. Wykorzystując sprzyjającą sytuację rynkową, Grupa Kapitałowa CPD w 2007 r. sprzedała większość posiadanych przez siebie ukończonych projektów, w tym wykazywane jako zapasy budynek Helion oraz grunt pod projekt mieszkaniowy na ul. Cybernetyki w Warszawie, notując w okresie od 1 kwietnia do 31 grudnia 2007 r. przychody ze sprzedaży zapasów w wysokości 48,2 mln EUR. Grupa Kapitałowa CPD zbyła także ujmowany w nieruchomościach inwestycyjnych budynek Neptun osiągając wpływy z ich sprzedaży w wysokości 6,5 mln EUR. W 2008 r. mimo pogorszenia się koniunktury rynkowej CPD sprzedał na atrakcyjnych warunkach budynek Luminar oraz 2 projekty w Czarnogórze, uzyskując przychody ze zbycia zapasów w wysokości 21,2 mln EUR, a także – za cenę 6,5 mln EUR – nieruchomość inwestycyjną Dom Towarowy „Uniwersal”. Rok 2009 przyniósł dalsze pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości komercyjnych, w związku z czym decyzją Grupy Kapitałowej CPD sprzedaż gotowych budynków biurowych w jej portfelu została odłożona. Przychody ze sprzedaży zapasów w kwocie 8,5 mln EUR zaksięgowane w 2009 r. wynikały przede wszystkim z realizacji dwóch projektów mieszkaniowych: sprzedaży domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne w Józefosławiu. W 2009 r. nie zanotowano sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. W pierwszej połowie 2010 r. kontynuowano sprzedaż projektów deweloperskich w Wilanowie oraz Józefosławiu. Wartość przychodów nie wpłynęła jednak istotnie na wyniki Grupy Kapitałowej CPD w pierwszej połowie 2010 r.

7.3 Zasoby kapitałowe

Informacje dotyczące źródeł kapitału Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Źródła kapitału Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

	30 czerwca 2010 r. (dane niezbadane)	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2007 r.	31 marca 2007 r.
Wyszczególnienie					
Pasywa razem	257 422	266 880	237 306	340 088	111 137
Kapitały własne	204 667	188 690	163 081	253 007	75 684
dynamika (%)	8,47%	15,70%	-35,50%	234,30%	x
Zobowiązania	52 755	78 190	74 225	87 081	35 453
dynamika (%)	-32,53%	5,30%	-14,80%	145,60%	x
Udział zobowiązań w sumie pasywów (%)	20,49%	29,30%	31,30%	25,60%	31,90%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa CPD finansowała swoją działalność w przeważającym stopniu za pomocą kapitałów własnych. Udział łącznych zobowiązań spółki w analizowanym okresie nie przekroczył 33% sumy pasywów. Strukturę kapitałową CPD należy w związku z powyższym uznać za konserwatywną. W I połowie 2010 r. zmniejszyła się wartość zobowiązań ogółem. Główną przyczyną był spadek zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Tabela: Kapitały własne Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

	30 czerwca 2010 r. (dane niezbadane)	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2007 r.	31 marca 2007 r.
Wyszczególnienie					
Kapitał podstawowy	320 470	319 538	320 470	320 470	31 995
dynamika (%)	0,29%	-0,30%	0,00%	901,60%	x
Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	(438)	1 917	539	9 797	(690)
dynamika (%)	-122,85%	255,50%	-94,50%	-1519,90%	x
Skumulowane zyski (straty)	(115 365)	(132 765)	(157 928)	(77 260)	44 379
dynamika (%)	-13,11%	-15,90%	104,40%	-274,10%	x
Kapitały własne razem	204 667	188 690	163 081	253 007	75 684
dynamika (%)	8,47%	15,70%	-35,50%	234,30%	x

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Kapitał własny stanowi główne źródło finansowania działalności Grupy Kapitałowej CPD. Wzrost wartości kapitałów własnych o 234,3%, tj. o 177,3 mln EUR w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. wynika z faktu nowej emisji akcji Celtic Property Developments Plc o wartości godziwej 288,5 mln EUR, która służyła sfinansowaniu nabycia udziałów w spółkach celowych.

Jednocześnie, w ciężar kosztów 2007 r. odniesiono utratę wartości firmy w związku z przeszacowaniem aktywów nabytych w ramach opisanej wyżej emisji akcji. W związku z powyższym, w miejsce skumulowanego zysku w kwocie 44,4 mln EUR na koniec marca 2007 r. wykazała skumulowane straty w kwocie 77,3 mln EUR na koniec grudnia 2007 r. W 2008 r. nastąpił dalszy spadek wartości skumulowanych strat, co wynikało z zanotowania w okresie straty roku obrotowego w wysokości 66,7 mln EUR oraz wypłaty przez spółkę dywidendy w kwocie 13,9 mln EUR. Z kolei wypracowanie w 2009 r. zysku roku obrotowego w wysokości 25,2 mln EUR przełożyło się na wzrost wartości skumulowanych zysków i tym samym na wzrost wartości kapitałów własnych o 15,7%.

Niewielki spadek kapitału podstawowego w 2009 r. wynikał z zakupu przez CPD akcji własnych. Z kolei niewielki wzrost kapitału podstawowego na dzień 30 czerwca 2010 r. wynikał ze sprzedaży akcji własnych. Na koniec czerwca 2010 r. kapitały własne wzrosły do poziomu 204,7 mln EUR, co stanowiło wzrost o 16,0 mln EUR. Wzrost ten był przede wszystkim rezultatem odnotowania zysku okresu w wysokości 17,4 mln EUR, który obniżył wartość pozycji skumulowanych strat.

Tabela: Zobowiązania Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

	30 czerwca 2010 r. (dane niezbadane)	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2007 r.	31 marca 2007 r.
Wyszczególnienie					
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	139	375	224	295	250
<i>dynamika (%)</i>	-62,93%	67,40%	-24,10%	18,00%	x
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	19 790	20 587	23 492	32 486	7 482
<i>dynamika (%)</i>	-3,87%	-12,40%	-27,70%	334,20%	x
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 455	31 708	22 832	36 457	10 239
<i>dynamika (%)</i>	-89,10%	38,90%	-37,40%	256,10%	x
Zobowiązania długoterminowe razem	23 384	52 670	46 548	69 238	17 971
<i>dynamika (%)</i>	-55,60%	13,20%	-32,80%	285,30%	x

	30 czerwca 2010 r. (dane niezbadane)	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2007 r.	31 marca 2007 r.
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 559	4 120	9 833	14 225	17 035
<i>dynamika (%)</i>	10,66%	-58,10%	-30,90%	-16,50%	x
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	501	78	448	1 036	3
<i>dynamika (%)</i>	542,31%	-82,60%	-56,80%	34433,30%	x
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	811	21 322	17 259	2 476	0
<i>dynamika (%)</i>	-96,20%	23,50%	597,10%	x	x
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	0	0	137	106	444
<i>dynamika (%)</i>	x	-100,00%	29,20%	-76,10%	x
Zobowiązania Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	23 500	0	0	0	0
<i>dynamika (%)</i>	x	x	x	x	x
Zobowiązania krótkoterminowe razem	29 371	25 520	27 677	17 843	17 482
<i>dynamika (%)</i>	15,09%	-7,80%	55,10%	2,10%	x

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Drugim głównym źródłem finansowania działalności Grupy Kapitałowej CPD w omawianym okresie były kredyty i pożyczki bankowe (z uwzględnieniem leasingu finansowego). W wartościach bezwzględnych łączne zadłużenie oprocentowane Grupy Kapitałowej CPD wzrosło od początku marca 2007 r. na koniec grudnia 2007 r. z kwoty 7,5 mln EUR do kwoty 35,0 mln EUR, by na koniec dwóch kolejnych okresów sprawozdawczych utrzymywać się nieznacznie powyżej 40 mln EUR. W ramach zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek na koniec 2009 r. główną pozycję stanowiły kredyty bankowe (łączne zobowiązanie w wysokości 34,3 mln EUR). Dwa główne kredyty bankowe istniejące na koniec 2009 r. to kredyt zaciągnięty w 2008 r. na realizację projektu Mokotów Plaza I oraz kredyt zaciągnięty w 2007 r. na refinansowanie nabycia oraz sfinansowanie nakładów związanych z nieruchomościami Cybernetyki, Łopuszańska, Jana Kazimierza, Posagu 7 Panien oraz Aquarius. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek CPD wykazuje ponadto długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, dotyczące wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec czerwca 2010 r. wartość kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego, w pasywach CPD wyniosła 20,6 mln EUR. Spadek o 21,3 mln EUR wynikał głównie z przeniesienia kredytu krótkoterminowego, który na dzień 31 grudnia 2009 r. wyniósł 23,5 mln EUR do pozycji zobowiązania

grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży, co z kolei było konsekwencją rozpoczęcia procesu sprzedaży spółki Mokotów Plaza Sp. z o.o. (transakcja opisana powyżej).

Istotną pozycję w pasywach Spółki stanowi również rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wzrost zobowiązania w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. wynika przede wszystkim z przeszacowania do wartości godziwej aktywów przejętych w ramach opisanej wyżej transakcji nabycia portfela spółek celowych. Zmiany wartości zobowiązania na koniec dwóch kolejnych okresów sprawozdawczych były skorelowane z zyskami lub stratami z tytułu przeszacowania do wartości godziwej posiadanych aktywów oraz z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych. Wartość zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2009 r. wyniosła 31,7 mln EUR. Zgodnie ze specyfiką działalności Grupy Kapitałowej CPD, zapłata podatku dochodowego odroczonego jest do momentu sprzedaży nieruchomości. Na koniec czerwca 2010 r. zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyło się do 3,5 mln EUR, co było następstwem wniesienia w formie aportu posiadanych gruntów do 21 nowo utworzonych spółek celowych działających w formie spółek komandytowych.

Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych Grupy Kapitałowej CPD

Tabela: Przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	01-06 2009 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 123)	(11 243)	32 567	(78 513)	(115 362)
Korekty razem	4 157	4 270	(31 572)	45 671	144 149
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 966)	(6 973)	995	(32 842)	28 787
Wpływy z działalności inwestycyjnej	0	16	16	7 965	8 014
Wydatki na działalność inwestycyjną	(1 593)	(4 184)	(6 114)	(2 381)	(682)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 593)	(4 168)	(6 098)	5 584	7 332
Wpływy z działalności finansowej	0	1 042	6 125	16 766	24 000
Wydatki na działalność finansową	(638)	(45)	(4 419)	(22 333)	(19 615)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(638)	997	1 706	(5 567)	4 385
Przepływy pieniężne netto razem	(4 197)	(10 144)	(3 397)	(32 825)	40 504
Środki na początek okresu	12 199	15 596	15 596	48 421	7 917
Środki na koniec okresu	8 002	5 452	12 199	15 596	48 421

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Sposób pierwotnego ujęcia nieruchomości jako składnik zapasów lub nieruchomości inwestycyjnych warunkuje sposób prezentacji wpływów ze sprzedaży projektu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. W przypadku sprzedaży zapasów wynik na ich sprzedaży uwzględniony jest w pozycji zysk (strata) przed opodatkowaniem, zaś pozostała część wpływów ze sprzedaży odpowiadająca wartości sprzedanych zapasów uwzględniona jest poprzez zmniejszenie wartości zapasów. Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej wykazywane są w ramach działalności inwestycyjnej. Podobne rozróżnienie dotyczy nakładów ponoszonych na realizowane inwestycje. W związku z powyższym ocena przepływów pieniężnych z podstawowej działalności Grupy Kapitałowej CPD powinna być oparta o łączne przepływy z działalności operacyjnej i inwestycyjnej.

Analizując przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej, należy stwierdzić, iż wykazane przez Spółkę zyski i straty przed opodatkowaniem miały w większości charakter niepieniężny. W okresie od 1 kwietnia do 31 grudnia 2007 r. Spółka zanotowała dodatnie saldo przepływów z działalności operacyjnej co było rezultatem uzyskania w okresie wpływów ze sprzedaży projektów HELION i ZORIAN w łącznej wysokości 47,5 mln EUR. W 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. CPD wykazała dodatnie saldo przepływów pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej, na co głównie wpływ miała sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej Dom Towarowy „Neptun”. Dodatkowo saldo przepływów pieniężnych spółka zanotowała również na działalności finansowej, co wiązało się ze zwiększeniem zadłużenia bankowego CPD o 4,4 mln EUR. W

konsekwencji wyżej opisanych operacji łączne przepływy pieniężne CPD w 9-miesięcznym okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. wyniosły 40,5 mln EUR.

Przepływy pieniężne netto Grupy Kapitałowej CPD z działalności operacyjnej w 2008 r. zamknęły się kwotą -32,8 mln EUR. Wysokie ujemne saldo przepływów należy przypisać przede wszystkim zwiększeniu kapitału obrotowego netto o 14,2 mln EUR oraz zanotowaniu ujemnych przepływów z działalności operacyjnej przed kapitałem obrotowym w kwocie ok. 15,8 mln EUR. W ramach działalności inwestycyjnej Grupy Kapitałowej CPD zanotowała dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 5,6 mln EUR, dzięki sprzedaży spółki zależnej będącej właścicielem budynku Dom Towarowy „Uniwersal” w Łodzi oraz sprzedaży nieruchomości w Wałbrzychu. W 2008 r. nastąpił dalszy wzrost zadłużenia bankowego CPD o kwotę 8,4 mln EUR, natomiast ujemne saldo przepływów pieniężnych z działalności finansowej w okresie było rezultatem wypłaty dywidendy w kwocie 13,9 mln EUR. W rezultacie powyższych zdarzeń saldo środków pieniężnych spółki obniżyło się o 32,8 mln EUR do poziomu 15,6 mln EUR.

W roku 2009 Grupa Kapitałowa CPD wygenerowała niewielkie wpływy pieniężne netto z działalności operacyjnej. Decyzja o wstrzymaniu sprzedaży projektów deweloperskich w 2009 r. spowodowała, iż w roku tym Grupa Kapitałowa CPD nie zanotowała żadnych istotnych wpływów z działalności inwestycyjnej. Wykazane wpływy w kwocie 6,1 mln EUR zostały poniesione w związku z realizacją projektów inwestycyjnych w toku. Tempo wzrostu zadłużenia bankowego z Grupy Kapitałowej CPD w 2009 r. zostało spowolnione, tym niemniej wzrosło ono w okresie o ok. 1,7 mln EUR. Łączny spadek stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wyniósł 3,4 mln EUR.

W pierwszej połowie 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD wykazała niewielkie ujemne przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w kwocie 2,0 mln EUR. Z działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa CPD nie zanotowała żadnych wpływów pieniężnych, co było następstwem decyzji o wstrzymaniu sprzedaży projektów deweloperskich w okresie. Łączne przepływy pieniężne netto w pierwszej połowie 2010 r. wyniosły minus 4,2 mln EUR.

Potrzeby kredytowe oraz struktura finansowania Grupy Kapitałowej CPD

Potrzeby kredytowe Grupy Kapitałowej CPD wynikają z konieczności zapewnienia odpowiedniej płynności umożliwiającej realizację inwestycji opisanych w punkcie 8.2.4 Prospektu.

Intencją Spółki jest finansowanie wydatków na realizację przyszłych projektów komercyjnych w ok. 75% za pomocą długu. Z kolei w przypadku projektów mieszkaniowych udział długu w finansowaniu może sięgnąć 65%. Pozostała część wydatków inwestycyjnych zostanie sfinansowana ze środków własnych, emisji akcji lub obligacji. Przyszłe potrzeby finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej zależą będą od liczby nowych uruchamianych projektów.

Na dzień 30 czerwca 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD posiadała zaciągnięte kredyty w bankach HSBC i BZ WBK w wartościach wskazanych w tabeli poniżej:

Tabela: Zestawienie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową CPD kredytów wg stanu na 30 czerwca 2010 r. oraz na 31 grudnia 2009 r. (w tys. EUR)

Nazwa kredytodawcy	Limit kredytu	Kwota kredytu pozostała do spłaty na 30 czerwca 2010 r. (dane niezbadane)	Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31 grudnia 2009 r.	Termin spłaty ostatniej raty kredytu
HSBC Bank Polska	14 000	13 633	14 000	marzec 2012
BZ WBK	27 800	20 532	20 300	sierpień 2010

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Łączne zadłużenie spółki z tytułu kredytów bankowych wg stanu na koniec czerwca 2010 r. wyniosło 34,2 mln EUR. Tytuł zadłużenia stanowiły dwa kredyty bankowe: kredyt inwestycyjny w HSBC Bank Polska, zaciągnięty na refinansowanie nabycia oraz sfinansowanie nakładów związanych z nieruchomościami: Cybernetyki 7, Łopuszańska, Jana Kazimierza, Posagu 7 Panien oraz Aquarius oraz kredyt inwestycyjny w banku BZ WBK na realizację projektu Mokotów Plaza I.

Grupę Kapitałową CPD charakteryzuje konserwatywna struktura kapitałowa, co równoważne jest ze stwierdzeniem, iż zadłużenie Grupy Kapitałowej CPD nie jest znaczące w stosunku do wartości kapitałów własnych. Na dzień 31 grudnia 2009 r. kapitały własne stanowiły 70,7%, a zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego, 15,7% sumy pasywów. Suma wszystkich zobowiązań Grupy Kapitałowej CPD w sumie pasywów wyniosła na tą datę 29,3%. Z kolei na koniec pierwszej połowy 2010 r. głównym źródłem finansowania potrzeb inwestycyjnych były również kapitały własne, które osiągnęły poziom 204,7 mln EUR i stanowiły 79,5%. W 17,1% Grupa Kapitałowa CPD finansowała się w postaci zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego, z których część została ujęta jako zobowiązanie Grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka pozostawała na etapie negocjacji z bankami dotyczących zaciągnięcia dwóch kredytów inwestycyjnych. Zgodnie z planem, pierwszy kredyt sfinansować ma budowę projektu Mokotów Plaza II, a jego wysokość nie powinna przekroczyć 22 mln EUR. Drugi z kredytów dotyczy realizacji pierwszej fazy projektu mieszkaniowego na warszawskim Ursusie. Spółka otrzymała z banków wstępne warunki udzielenia kredytu w wysokości 100% kosztów budowy.

Informacje na temat jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną

W ramach środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Kapitałową CPD na koniec 2008 i 2009 r. oraz na dzień 30 czerwca 2010 r., odpowiednio 3,4 mln EUR i 3,0 mln EUR oraz 3,0 mln EUR środków pieniężnych i ich ekwiwalentów objętych było ograniczoną możliwością dysponowania. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania zawierały depozyty gwarancyjne zabezpieczające ewentualne roszczenia związane ze sprzedanymi zapasami.

W ocenie Zarządu Spółki nie występują inne ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Przewidywane źródła funduszy potrzebnych do zrealizowania inwestycji

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka pozostawała na etapie negocjacji z bankami dotyczących zaciągnięcia dwóch kredytów inwestycyjnych. Zgodnie z planem pierwszy kredyt sfinansować ma budowę projektu Mokotów Plaza II, a jego wysokość nie powinna przekroczyć 22 mln EUR. Drugi z kredytów dotyczy realizacji pierwszej fazy projektu mieszkaniowego na warszawskim Ursusie. Spółka otrzymała z banków wstępne warunki udzielenia kredytu w wysokości 100% kosztów budowy.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu organy Spółki nie podjęły żadnych wiążących zobowiązań dotyczących przyszłych inwestycji.

7.4 Inwestycje

Główne inwestycje zakończone w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

W latach objętych historycznymi informacjami finansowymi Grupa Kapitałowa CPD dokonywała w głównej mierze inwestycji w nieruchomości inwestycyjne. Inwestycje w rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne stanowią niewielki udział w kwocie inwestycji ogółem.

Tabela: Inwestycje Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	01-06 2009 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Inwestycje					
Nakłady kapitalizowane na nieruchomościach inwestycyjnych	(1 547)	(4 172)	(5 980)	(2 179)	(306)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(37)	(12)	(134)	(202)	(201)
Razem	(1 584)	(4 184)	(6 114)	(2 381)	(507)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”; dane za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. – Spółka (dane niezbadane)

Inwestycje osiągnęły w latach 2008 i 2009 poziom odpowiednio: 2,2 mln EUR i 6,0 mln EUR. Na wartość inwestycji w 2008 r. składały się nakłady poczynione na inwestycje realizowane przez spółki celowe Grupy Kapitałowej CPD:

- C18 (Ursus) – 1,4 mln EUR;
- Devin (Łopuszańska) – 0,1 mln EUR;
- Lakia (Cybernetyki 7) – 0,6 mln EUR;
- Robin (Aquarius) – 0,1 mln EUR.

Z kolei w 2009 r. zwiększenie wynikało przede wszystkim z tytułu wzrostu nakładów na inwestycje realizowane przez spółki celowe Grupy Kapitałowej CPD:

- C18 (Ursus) – 1,2 mln EUR;
- Devin (Łopuszańska) – 0,1 mln EUR;
- MPI – 4,5 mln EUR;
- Darvest (Ursus 3) – 0,1 mln EUR;
- Inne łącznie – 0,1 mln EUR.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2010 r. zwiększenie wynikało przede wszystkim z tytułu wzrostu nakładów na inwestycje realizowane przez spółki celowe Grupy Kapitałowej CPD:

- C18 (Ursus) – 1,1 mln EUR;
- MPI – 0,5 mln EUR.

Inwestycje Grupy /kapitałowej CPD w aktywa trwałe w 2007 i 2008 r. były finansowane w ponad 95% ze środków własnych. Struktura finansowania uległa zmianie w 2009 r. Udział finansowania ze środków własnych obniżył się do 27,1%, natomiast udział finansowania zewnętrznego wzrósł do 72,9%. Źródłem finansowania dłużnego były kredyty bankowe udzielone przez banki HSBC Bank Polska i BZ WBK S.A.

Tabela: Źródła finansowania inwestycji Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

Źródła finansowania inwestycji	01-06 2010 r.	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Środki własne	1 584	1 657	2 281	496
Środki obce	0	4 457	100	11
Razem	1 584	6 114	2 381	507

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Majątek inwestycyjny Grupy Kapitałowej CPD obejmuje nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne. Wartość księgowa majątku inwestycyjnego Grupy Kapitałowej CPD na koniec 2007, 2008 i 2009 r. oraz na koniec czerwca 2010 r. wyniosła odpowiednio 208,9 mln EUR, 161,0 mln EUR, 210,2 mln EUR oraz 174,4 mln EUR.

W ramach wymienionych powyżej kategorii główną pozycję w całym analizowanym okresie stanowiły nieruchomości inwestycyjne.

Podział geograficzny majątku inwestycyjnego Grupy Kapitałowej CPD zaprezentowany w poniższej tabeli pokazuje, iż udział inwestycji prowadzonych na terenie Polski stanowił w przybliżeniu 100% wszystkich przeprowadzanych inwestycji. Zagraniczny majątek inwestycyjny stanowił mniej niż 0,1% łącznej wartości majątku inwestycyjnego Grupy Kapitałowej CPD.

Tabela: Majątek inwestycyjny Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

Wyszczególnienie	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Nieruchomości inwestycyjne	174 34	209 794	160 653	208 623
Rzeczowe aktywa trwałe	209	298	243	187
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	107	125	154	91
Razem	174 350	210 217	161 050	208 901

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Tabela: Podział geograficzny majątku inwestycyjnego Grupy Kapitałowej CPD (w tys. EUR)

Podział geograficzny inwestycji	01-06 2010 r. (dane niezbadane)	2009 r.	2008 r.	04-12 2007 r.
Polska	174 215	209 998	160 997	208 874
Zagranica	135	219	53	27
Razem	174 350	210 217	161 050	208 901

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”; Dane za okres 01-06 2010 r. – Spółka (dane niezbadane)

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupa Kapitałowa CPD ukończyła następujące projekty deweloperskie bądź dokonała sprzedaży posiadanych w portfelu nieruchomości:

2007 rok:

- Cybernetyki Office Park – Helion;
- Cybernetyki Office Park – Luminar;
- Cybernetyki Office Park – grunt mieszkaniowy;
- Neptun – Gdańsk.

2008 rok:

- Mokotów Plaza I;
- Chełmiec – Wałbrzych;
- Uniwersal – Łódź.

2009 rok:

- Cybernetyki Office Park – Cyb. 7;
- Wilanów;
- Aquarius I.

I połowa 2010 r.:

- Koszykowa;
- Józefosław (domy);
- Magdalenka (domy).

Ponadto Spółka na dzień zatwierdzenia Prospektu posiada grunty w Czarnogórze i Wolborzu. Na dzień zatwierdzenia Prospektu znajdują się one w portfelu Spółki i nie zostały sprzedane.

Szczegółowy opis powyższych projektów zaprezentowano w rozdziale 8.2.4 niniejszego Prospektu.

Planowane inwestycje oraz inwestycje realizowane w 2010 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu

Spółka jest w trakcie realizacji następujących projektów: Mokotów Plaza II, Ursus i Alsonemedi I, opisanych szerzej w rozdziale 8.2.4 Prospektu. Ponadto, w przygotowaniu znajdują się projekty: Jana Kazimierza I, Łopuszańska, Aquarius II i III, Alsonemedi II i III, które także zostały szczegółowo opisane w rozdziale 8.2.4 Prospektu.

Tabela: Podział geograficzny projektów deweloperskich Grupy Kapitałowej CPD będących w trakcie realizacji bądź w przygotowaniu

Wyszczególnienie	Projekty realizowane	Projekty w przygotowaniu
Polska	– Mokotów Plaza II – Ursus	– Jana Kazimierza I – Łopuszańska – Aquarius II – Aquarius III
Zagranica	– Alsonemedi I	– Alsonemedi II – Alsonemedi III

Źródło: Spółka

Poniższa tabela przedstawia strukturę finansowania dla projektów, będących na dzień zatwierdzenia Prospektu w trakcie realizacji. Projekty te zostaną sfinansowane w głównej mierze ze środków obcych pochodzących z kredytów i pożyczek bankowych oraz ze środków własnych, które stanowią m.in. środki pieniężne Spółki. Ponadto Spółka nie wyklucza, że projekty te zostaną również sfinansowane ze środków własnych pochodzących z wpłat od nabywców mieszkań. Dla projektów w trakcie realizacji Spółka otrzymała z banków wstępne warunki kredytowania.

Tabela: Struktura finansowania inwestycji Grupy Kapitałowej CPD będących w trakcie realizacji

Źródła finansowania	Mokotów Plaza II	Ursus	Alsonemedi I
Środki własne (wraz z gruntem)	30%	35%	50%
Środki obce	70%	65%	50%
Razem	100%	100%	100%

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Dla projektów w przygotowaniu Spółka oczekuje, iż przy ich realizacji maksymalnie 75% nakładów inwestycyjnych sfinansowanych zostanie za pomocą długu. Z kolei przy projektach mieszkaniowych udział długu może sięgnąć 65%. Wysoki udział długu w finansowaniu projektów budowlanych jest możliwy dzięki braku zadłużenia na gruntach przeznaczonych pod inwestycje, gdyż banki uznają 100% wartości gruntu jako wkład własny inwestora w projekt. Pozostała część środków potrzebnych na dokończenie inwestycji będzie pochodzić m.in. ze środków własnych Spółki. Spółka nie wyklucza, iż przy realizacji niektórych projektów mieszkaniowych spółki celowe będą miały możliwość finansowania późniejszych faz budowy również przy wykorzystaniu środków z otrzymanych przedpłat od nabywców mieszkań, zmniejszając w ten sposób udział finansowania dłużnego w poszczególnych etapach projektu.

W okresie od 1 lipca 2010 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu Spółka nie poczyniła istotnych nakładów inwestycyjnych.

Do daty zatwierdzenia Prospektu organy zarządzające Grupą Kapitałową Celtic nie podjęły żadnych wiążących zobowiązań dotyczących przyszłych inwestycji.

7.5 Informacje o tendencjach

Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego.

W zakresie tendencji dotyczących sprzedaży w segmencie nieruchomości komercyjnych Spółka i jej Grupa Kapitałowa od 1 stycznia 2010 r. obserwują rosnący popyt inwestorów na nieruchomości, o czym świadczy wzrost liczby zawieranych transakcji kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości

komercyjnych. Obserwowany jest również spadek stóp kapitalizacji w zawieranych transakcjach, co ma wpływ na wzrost cen nieruchomości. Bieżące tendencje na rynku nieruchomości komercyjnych korzystnie oddziałują na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej. W związku z powyższym ceny niektórych posiadanych nieruchomości osiągnęły poziom akceptowalny przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową, co skłoniło je do podjęcia negocjacji w sprawie sprzedaży posiadanych, ukończonych projektów. W efekcie, w lipcu 2010 r. Grupa Kapitałowa sprzedała spółkę celową będącą właścicielem budynku Mokotów Plaza I. W wyniku zrealizowania transakcji sprzedaży Grupa Kapitałowa uzyskała 9,7 mln EUR (w tym 2,4 mln EUR spłaty pożyczki wewnątrzgrupowej). Ponadto Spółka obserwuje w ostatnim czasie wzrost kosztów wykonawstwa realizowanych projektów. Wynika to z obserwowanych na rynku deweloperskim tendencji dotyczących faktu, iż banki przyjęły bardziej liberalną postawę finansowania inwestycji, co zwiększa dostęp do finansowania bankowego. Zwiększenie możliwości finansowania w formie kredytów bankowych skłania deweloperów do podejmowania nowych inwestycji, co w konsekwencji zwiększa koszty.

Ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych skłoniło Spółkę i jej Grupę Kapitałową do podjęcia nowych projektów na bazie posiadanego banku gruntów. Na datę zatwierdzenia Prospektu Spółka posiada prawomocne pozwolenie na budowę projektu biurowego Mokotów Plaza II, z zamiarem rozpoczęcia prac budowlanych do końca 2010 r.

Z uwagi na plany Spółki w zakresie realizacji dużego projektu mieszkaniowego w warszawskiej dzielnicy Ursus, Spółka analizuje również bieżące tendencje zachodzące na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Rynek ten w 2010 r. charakteryzował się wskazanymi poniżej tendencjami. Po pierwsze, stopniowo wyczerpywała się oferta mieszkań w istniejących projektach, zwłaszcza w najpopularniejszym segmencie mieszkań o umiarkowanym rozmiarze i cenie. Z drugiej strony, na rynku pojawiają się mieszkania z projektów rozpoczętych w 2010 r., które charakteryzują się lepszym dopasowaniem do preferencji i oczekiwań klientów. Spółka oczekuje, iż liczba nowych projektów mieszkaniowych dopasowanych do preferencji odbiorców w najbliższej przyszłości będzie systematycznie wzrastać. Ceny mieszkań charakteryzowały się w 2010 r. niewielkimi wahaniami, pozostając na poziomie pozwalającym deweloperom na realizowanie atrakcyjnej marży na projektach mieszczących się w segmencie mieszkań popularnych.

Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Spółki, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego

Do daty zatwierdzenia Prospektu Spółka jest na etapie sprzedaży następujących projektów w portfelu: grunt pod budownictwo jednorodzinne w Magdalence oraz apartamenty w kamienicy przy ulicy Koszykowej w Warszawie. Spółka oczekuje, iż projekty te zostaną upłynnione najpóźniej w I połowie 2011 r. Ponadto, w ramach posiadanego gruntu w warszawskiej dzielnicy Ursus, Spółka wydzieliła projekt pod budowę elektrociepłowni, na który podpisała z nabywcą list intencyjny określający ramowe warunki sprzedaży projektu.

Do daty zatwierdzenia Prospektu Spółka była na etapie negocjacji z bankami dotyczących zaciągnięcia dwóch kredytów inwestycyjnych. Pierwszy kredyt sfinansować ma budowę projektu Mokotów Plaza II, a jego wysokość nie powinna przekroczyć 22 mln EUR. Drugi z kredytów dotyczy realizacji pierwszej fazy projektu mieszkaniowego w warszawskiej dzielnicy Ursus. Spółka otrzymała z banku wstępne warunki udzielenia kredytu w wysokości 100% wartości kosztów budowlanych.

Najważniejszy niepewny element identyfikowany przez Spółkę na datę zatwierdzenia Prospektu stanowi decyzja w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego grunt należący do Spółki położony w dzielnicy Ursus w Warszawie. Dnia 5 listopada 2009 r. wyłożony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, faza konsultacji społecznych została zakończona 28 grudnia 2009 r. i na dzień zatwierdzenia Prospektu znajduje się on w fazie procedur administracyjnych. Spółka oczekuje, iż plan zostanie prawomocnie zatwierdzony na przełomie 2010 i 2011 r., co umożliwiłoby rozpoczęcie prac budowlanych dla pierwszej fazy projektu mieszkaniowego (w zależności od warunków atmosferycznych) na wiosnę 2011 r. Ewentualne opóźnienia w uchwaleniu planu spowodują przesunięcie daty oczekiwanego rozpoczęcia inwestycji w Ursusie.

Wśród innych tendencji i niepewnych elementów, które będą mogły mieć wpływ na perspektywy Spółki w najbliższej przyszłości, wymienić należy:

- Sytuację makroekonomiczną na świecie oraz na głównych rynkach działalności Spółki;

- Dostępność finansowania bankowego, zarówno dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej, jak i dla potencjalnych nabywców mieszkań;
- Skalę ewentualnej podwyżki podatku VAT na mieszkania;
- Zapisy oraz długość obowiązywania programów wspierających gospodarkę mieszkaniową;
- Dostępność nowych projektów na rynku do nabycia na atrakcyjnych warunkach.

7.6 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Spółki i jej Grupy Kapitałowej od dnia 1 lipca 2010 r.

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

– Sprzedaż projektu deweloperskiego Mokotów Plaza I

W lipcu 2010 r. Grupa Kapitałowa sprzedała spółkę celową będącą właścicielem budynku biurowego Mokotów Plaza I za kwotę 7,2 mln EUR. W ramach transakcji Spółka zbyła m.in. nieruchomość inwestycyjną o wartości 34 mln EUR i zobowiązania z tytułu kredytu bankowego w wysokości 20,6 mln EUR.

Jednym z istotnych efektów powyższej transakcji był spadek zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 10,9 mln PLN.

– Zakończenie sprzedaży projektów mieszkaniowych w Wilanowie oraz w Józefosławiu

W 2010 r. Spółka zakończyła sprzedaż domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz działek budowlanych w Józefosławiu. Łączne przychody zrealizowane na powyższych projektach w 2010 r. wyniosły ok. 5,5 mln PLN.

– Rozwój działalności zarządzania aktywami nieruchomościowymi

2010 r. jest rokiem intensywnego rozwoju segmentu zarządzania aktywami w ramach Grupy Kapitałowej. Dzięki zawartym kontraktom, w I półroczu 2010 r. Grupa zanotowała z tego segmentu swojej działalności przychody w wysokości 2,4 mln EUR. Jednocześnie Spółka intensywnie poszukuje kolejnych kontraktów, które pozwolą jej na dalsze zwiększenie przychodów z zarządzania aktywami w przyszłości.

– Przeprowadzenie skupu akcji własnych

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 2 września 2010 roku podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki serii B celem umorzenia (przeprowadzenie procedury skupu akcji własnych), po cenie 6 EUR za akcję. W wyniku przeprowadzenia procedury opisanej w powyższej uchwale Zarząd otrzymał od akcjonariuszy oferty zbycia 765.043 akcji serii B. W związku z powyższym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 20 września 2010 roku podjęło uchwały: w sprawie umorzenia 765.043 akcji własnych serii B oraz w sprawie obniżenia kapitału zakładowego i zmiany Statutu, na podstawie której kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.406.825,20 zł. Wartość programu skupu akcji własnych wynosi 4.590 tys. EUR. W dniu zatwierdzenia Prospektu Spółka jest właścicielem 765.043 akcji własnych serii B. Przewidywany przez Zarząd termin rejestracji obniżenia kapitału zakładowego to styczeń 2011 roku (termin zakończenia wymaganej procedury konwokacyjnej).

7.7 Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną

Bieżąca sytuacja na rynku nieruchomości determinuje strategię Spółki dotyczącą realizacji i przeznaczenia projektów deweloperskich w portfelu i w związku z tym ma bezpośredni wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe. Sytuacja na rynku nieruchomości wykazuje wysoką korelację z ogólną sytuacją makroekonomiczną. W związku z tym czynniki oddziałujące na bieżącą i przyszłą koniunkturę gospodarczą mają też istotny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

Na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej CPD osiągnięte w okresie od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2009 wpływ miał niewątpliwie kryzys gospodarczy zapoczątkowany krachem na rynku nieruchomości w USA, który następnie objął rynki kapitałowe całego świata. Mimo iż w Polsce przebieg kryzysu był stosunkowo łagodny, rynek nieruchomości komercyjnych był jednym z mocniej dotkniętych sektorów. Podobnie jak w przypadku innych sektorów, znacznie wzrosła awersja inwestorów do ryzyka, co na rynku nieruchomości wyrażone jest m.in. przez znaczny wzrost wymaganej stopy kapitalizacji dla projektów komercyjnych. Ponadto na rynek nieruchomości negatywny wpływ miało wstrzymanie udzielania finansowania dłużnego przez banki, co spowodowało ograniczenie liczby kupujących do instytucji inwestujących w nieruchomości, wykorzystujących wyłącznie kapitał własny. Takie drastyczne zmniejszenie popytu przy stałej podaży spowodowało wzrost oczekiwanych stóp zwrotu u inwestorów dysponujących kapitałem własnym i umożliwiającym całkowite sfinansowanie zakupu nieruchomości. Tym samym znacząco obniżyły się wyceny nieruchomości komercyjnych – w 2008 r. CPD zanotowała stratę z tytułu spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 44,7 mln EUR. Spadek wycen nieruchomości zanotowany w 2008 r. wymusił zmianę strategii CPD – do czasu satysfakcjonującego odbicia na rynku nieruchomości ukończone projekty komercyjne będą pozostawać w portfelu spółki i przynosić korzyści z najmu. Kryzys na rynku nieruchomości spowolnił również realizację kolejnych projektów przez Spółkę.

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

- Ogólnoświatowa sytuacja ekonomiczna. Pozytywne dane makroekonomiczne z najważniejszych gospodarek świata powinny przełożyć się na poprawę nastroju inwestorów i tym samym na spadek ich awersji do ryzyka.
- Sytuacja makroekonomiczna na głównym rynku działalności. Poprawa sytuacji makroekonomicznej w Polsce, rozumiana m.in. przez przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego i spadek bezrobocia, będzie mieć pozytywny wpływ na działalność spółki. Wpływ ten widoczny będzie m.in. przez wzrost popytu firm na powierzchnię biurową oraz większe możliwości i skłonności nabycia nowego mieszkania przez potencjalnych klientów.
- Polityka kredytowa banków. Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Spółki jest podwójny. Spółka, realizując nowe projekty deweloperskie, korzysta w znacznym stopniu z finansowania bankowego. Warunki finansowania, takie jak wysokość marży kredytowej i wymagany wkład własny, determinują zwrot z kapitałów własnych Spółki zaangażowanych w realizację danego projektu. Dostępność finansowania bankowego stanowi również kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na mieszkania, co musi zostać wzięte pod uwagę przy uruchamianiu w ramach Grupy Kapitałowej projektów mieszkaniowych. Polityka kredytowa banków zależy z kolei od czynników makroekonomicznych oraz polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.
- Kondycja na rynkach finansowych. Dostępność źródeł finansowania ma bezpośredni wpływ na zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych projektami inwestycyjnymi, gdyż swoje zakupy również finansują, w dużej mierze posiłkując się finansowaniem dłużnym.
- Wysokość stawki VAT na mieszkania. Zgodnie z upublicznionymi planami rządowymi dostępnymi na datę zatwierdzenia Prospektu, stawka VAT naliczana przy zakupie mieszkań

wzrośnie, począwszy od 2011 r., do 8%. Poziom obowiązującej stawki VAT może stanowić jeden z czynników kształtujących popyt na nowe mieszkania.

- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa. Czynnikiem wspierającym popyt ludności na mieszkania, zwłaszcza wśród docelowej grupy klientów Spółki, jest rządowy program „Rodzina Na Swoim”. Zgodnie z regulaminem programu obowiązującym na datę zatwierdzenia Prospektu, zakończenie programu przewidziane jest na grudzień 2012 r.
- Decyzje administracyjne odnośnie posiadanych gruntów. Możliwość realizacji przez Grupę Kapitałową zamierzonych projektów deweloperskich uzależniona jest od objęcia gruntów planem zagospodarowania przestrzennego oraz od uzyskania przez Spółkę od organów administracji samorządowej szeregu pozwoleń. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do przyspieszenia uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego i/lub uproszczenia procedur budowlanych będą mieć korzystne przełożenie na działalność operacyjną.

8. OTOCZENIE RYNKOWE I DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

8.1 Główne rynki

8.1.1 Opis i wielkość rynków, na których działa Grupa Kapitałowa

Podstawowe dane makroekonomiczne

Jednym z kluczowych czynników mających wpływ na kondycję rynku nieruchomości jest sytuacja gospodarcza. W latach 2008-2009 sektor nieruchomościowy przeżywał spowolnienie będące konsekwencją zawirowań na rynku finansowym oraz kryzysem na rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych. Czynniki te sprawiły, że instytucje bankowe silnie zaostrzyły warunki kredytowania. Efektem restrykcyjnej polityki kredytowej było wstrzymanie nowych inwestycji przez deweloperów oraz zmniejszenie popytu na nieruchomości przez klientów indywidualnych.

Tabela: Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne dla polskiej gospodarki za lata 2007-2009 oraz prognozy na lata 2010 i 2011

	2007	2008	2009	2010P	2011P
Dynamika PKB (wzrost w % w stosunku do poprzedniego roku)	6,8	5,0	1,7	2,7	3,3
Średnia roczna inflacja (wzrost cen w % w stosunku do poprzedniego roku)	4,0	3,3	3,5	2,7	2,7
Wzrost płacy realnej brutto (wzrost płac w % w stosunku do poprzedniego roku)	3,3	2,4	2,1	2,5	4,5
Bezrobocie (stopa wyrażona w %)	19,0	17,6	11,9	12,3	10,8
Referencyjna stopa procentowa NBP (źródło: NBP)	5,0	5,0	3,5	3,5	4,5

Źródło: GUS, NBP, IBnGR („Kwartalne prognozy makroekonomiczne”, nr 67)

Po zasadniczym obniżeniu dynamiki wzrostu PKB w 2009 r., w latach 2010-2011 oczekuje się konsekwentnego wzrostu tempa rozwoju gospodarczego. Sytuacja ta powinna sprzyjać koniunkturze w sektorze nieruchomości.

Oprócz sytuacji gospodarczej wpływ na rozwój branży deweloperskiej mają między innymi również następujące czynniki społeczno-ekonomiczne:

- wzrost dochodów gospodarstw domowych – wyrażony wzrostem realnych płac brutto,
- implementacja programów wsparcia socjalnego dla osób o niższych zarobkach – m.in. „Rodzina na Swoim”,
- zmiana stylu życia Polaków związana z tendencją do przenoszenia się z osiedli wybudowanych w latach 70. i 80. do nowych mieszkań o wyższym standardzie,
- dążenie młodych osób do posiadania własnego mieszkania,
- ogólna tendencja migracji ludności wiejskiej (60% populacji społeczeństwa polskiego migruje do aglomeracji miejskich),
- niedoinwestowanie tego segmentu gospodarki wynikające z historycznych uwarunkowań ekonomiczno-politycznych,
- stały wzrost liczby mieszkańców Warszawy.

Rynek mieszkaniowy

Liczba oddawanych mieszkań w Polsce

Średnia liczba mieszkań deweloperskich oddanych do użytkowania w latach 2000-2009 wyniosła 37,5 tys. rocznie. Rokiem z największą liczbą mieszkań oddanych do użytku był rok 2009, w którym to oddano ponad 72 tys. mieszkań deweloperskich. W efekcie kryzysu na rynku finansowym wielu deweloperów zostało zmuszonych wstrzymać prowadzone inwestycje bądź nie rozpoczynać nowych, czego efektem jest 33-procentowy spadek liczby mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w pierwszych siedmiu miesiącach 2010 r. w stosunku do poprzedniego roku.

Tabela: Mieszkania oddane do użytkowania według struktury własnościowej

	I-VII 2010	%	I-VII 2009	2009	%	2008	%	2007	%
spółdzielcze	2 884	-30%	4 109	7 260	16%	8 647	5%	8 240	-9%
indywidualne	38 537	-4%	40 192	71 971	14%	83 338	16%	71 643	24%
sprzedaż lub wynajem	29 084	-33%	43 715	72 326	8%	66 703	46%	45 653	20%
pozostałe	3 675	2%	3 603	8 445	30%	6 501	20%	8 162	24%
Ogółem	74 180	-19%	91 619	160 002	-3%	165 189	24%	133 698	16%

Źródło: GUS

W strukturze oddawanych mieszkań można dostrzec zasadniczą zmianę. W 2009 r. po raz pierwszy liczba oddanych mieszkań na sprzedaż lub wynajem (deweloperskich) była wyższa od mieszkań budowanych w ramach budownictwa indywidualnego.

W Polsce występuje strukturalne niedopasowanie popytu i podaży na rynku mieszkaniowym. Przewagę popytu nad podażą mieszkań w Polsce potwierdza niska liczba mieszkań przypadająca na 1 000 mieszkańców, która odbiega od poziomu wskaźnika dla pozostałych krajów Europy Zachodniej i Centralnej. Wskaźnik ten w Polsce w 2009 r. wyniósł 348 mieszkań na 1 000 mieszkańców (GUS) wobec średniej w Europie Zachodniej wynoszącej 460 (Eurostat). Podobnie liczba osób zamieszkująca średnio jedno mieszkanie wynosi 3,2 w Polsce wobec 2,2 w Europie Zachodniej. Powyższe wskaźniki jednoznacznie definiują utrzymanie się przewagi popytu nad podażą w najbliższych kilkunastu latach.

Struktura wiekowa mieszkań według okresu budowy charakteryzuje się ponad 50-procentowym udziałem budynków wybudowanych w latach 1945-1988. Budynki te odznaczają się w większości niskim standardem i mają okres użytkowania przewidziany na 50-75 lat.

Tabela: Struktura wiekowa bazy mieszkaniowej w Warszawie

Okres budowy (lata)	do 1944 r.	1945-1970	1971-1978	1979-1988	1989-2007
Udział % w liczbie mieszkań ogółem	22,2	25,7	18,5	17,5	16,1

Źródło: GUS

Średnia cena m² mieszkania w największych miastach Polski

W latach 2009-2010 nastąpiła stabilizacja cen mieszkań w Polsce, po bardzo silnych wzrostach cen mieszkań w latach 2005-2008.

Tabela: Ceny transakcyjne oraz dynamiki cen m² mieszkania w największych miastach w Polsce

	Warszawa	Katowice – konurbacja	Łódź	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań
2006	5 517	1 838	2 024	3 842	3 756	5 197	3 573
2007	7 819 42%	3 103 69%	3 656 81%	6 247 63%	5 648 50%	6 541 26%	5 141 44%
2008	8 337 7%	3 603 16%	4 212 15%	6 261 0%	5 930 5%	7 056 8%	6 148 20%
2009	7 898 -5%	3 443 -4%	3 949 -6%	5 784 -8%	5 489 -7%	6 723 -5%	5 840 -5%
2010 (I-VI)	8 193 4%	3 482 1%	4 198 6%	6 021 4%	5 667 3%	6 788 1%	5 750 -2%

Źródło: Raport Amron-Sarfin

Rynek kredytów hipotecznych

Według GUS na koniec 2009 r. zagregowana wartość udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 215 mld PLN, co stanowiło 16% PKB. Pomimo dynamicznego wzrostu liczby i wartości udzielanych kredytów hipotecznych, wskaźnik wartości kredytów hipotecznych do PKB w Polsce jest niski w porównaniu do średniej europejskiej, która wynosi 47,5% (źródło: Eurostat).

Przeprowadzając analizę dynamiki wzrostu rynku kredytów hipotecznych w Polsce, łatwo dostrzec wyraźny spadek tempa przyrostu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych. Jest to efektem wprowadzenia restrykcyjnej polityki kredytowej przez większość banków w Polsce w wyniku kryzysu finansowego na świecie oraz zwiększonego ryzyka niewypłacalności kredytobiorców.

Tabela: Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	VI 2010
Stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld PLN)	29,6	35,8	50,4	77,7	116,8	192,6	214,9	245,9
Tempo przyrostu zadłużenia	48%	21%	41%	54%	50%	65%	12%	14%

Źródło: Raport Amron-Sarfin

Zmianie uległa również struktura walutowa udzielanych kredytów. W 2008 r. zdecydowaną przewagę stanowiły kredyty w walutach obcych. Jednakże w 2009 r. nastąpiło odwrócenie trendu i większość udzielanych kredytów hipotecznych była w walucie krajowej. Jest to sumą dwóch efektów. W pierwszej kolejności fakt ten wynika z zaleceń Narodowego Banku Polskiego i nałożonego na banki prawodawstwa (m.in. rekomendacja S i T). Ponadto struktura portfela kredytowego większości banków jest zdominowana przez kredyty walutowe, dlatego banki w celu zrównoważenia i zoptymalizowania portfela kredytowego obecnie preferują udzielanie kredytów w PLN.

Tabela: Struktura walutowa kredytów udzielanych w Polsce

	PLN	CHF	EUR	USD	Inne
2008	30,0%	68,6%	0,4%	0,4%	0,6%
2009	72,8%	17,2%	9,2%	0,7%	0,1%

Źródło: Raport Amron-Sarfin

W 2010 r. sytuacja na rynku kredytowym ulega poprawie. Poniższa tabela prezentuje liczbę i wartość udzielonych kredytów hipotecznych w poszczególnych kwartałach.

Tabela: Wartość i liczba udzielanych kredytów hipotecznych

	II kw. 2008	III kw. 2008	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010
Wartość w mln PLN	16,4	16,8	11,9	7,6	9,4	10,9	10,8	9,8	13,5
Zmiana k/k	-	3%	-29%	-36%	23%	17%	-1%	-9%	38%
Liczba	82 333	82 952	58 728	37 941	45 576	52 884	52 791	48 319	63 972
Zmiana k/k	-	1%	-29%	-35%	20%	16%	0%	-8%	32%

Źródło: Raport Amron-Sarfin

II kwartał 2010 r. odznaczył się silnym przyrostem wartości nowo podpisanych umów kredytowych oraz jeszcze większym wzrostem wartości udzielonych pożyczek.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę

Dane dotyczące liczby wydanych pozwoleń na budowę obrazują malejącą w ostatnich trzech latach aktywność segmentu budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Z dużym prawdopodobieństwem przełoży się to na spadek liczby mieszkań deweloperskich oddanych do użytku w latach 2010-2011 poniżej poziomu z 2009 r.

Tabela: Liczba wydanych pozwoleń na budowę w okresie styczeń 2004 – lipiec 2010 r.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	I-VII 2009	I-VII 2010
Ogółem	115 894	125 355	169 913	249 387	232 626	212 279	107 055	98 721
<i>Dynamika</i>		8%	36%	47%	-7%	-9%		-8%
Indywidualne	65 812	65 502	80 325	115 044	119 061	107 679	62 012	59 752
<i>Dynamika</i>		0%	23%	43%	3%	-10%		-4%
Pozostałe	50 082	59 853	89 588	134 343	113 565	104 600	45 043	38 969
<i>Dynamika</i>		20%	50%	50%	-15%	-8%		-13%

Źródło: GUS

Podsumowanie

Na obecny i przyszły poziom sprzedaży mieszkań wpływ ma stopień dopasowania popytu i podaży w poszczególnych segmentach. Większość mieszkań dostępnych do sprzedaży w ukończonych projektach charakteryzuje się dużą powierzchnią i wysoką ceną i przez to jest niedostępna dla większości potencjalnych nabywców. Z kolei nowa oferta w rozpoczynanych projektach obejmuje mieszkania zdecydowanie mniejsze w poszczególnych kategoriach wielkościowych, a ich łączna cena jest lepiej dopasowana do obecnej zdolności kredytowej głównej grupy docelowej. Z tego też powodu w nowych projektach duży procent mieszkań sprzedawanych jest przed ukończeniem budowy.

Tym niemniej, w segmencie lokali popularnych, o niewielkiej powierzchni użytkowej, zauważalna jest nadal nadwyżka popytu nad podażą. W segmencie apartamentów, zwłaszcza w przypadku lokali większych i o wysokiej cenie jednostkowej, podaż wciąż przewyższa popyt. Brak jest również widocznych sygnałów powrotu inwestycyjnego popytu na mieszkania o wysokim i bardzo wysokim standardzie wykończenia.

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

Warszawa jest największym rynkiem nieruchomości w kraju. Obszar miasta Warszawy zamieszkuje około 1,7 mln mieszkańców, a obszar aglomeracji warszawskiej, według różnych źródeł, od 2,2 do 2,7 mln osób. Poza stałymi mieszkańcami stolica jest ważnym ośrodkiem akademickim dla ponad 240 tys. studentów. Miasto cechuje jedna z najniższych stóp bezrobocia w kraju (3,5% – czerwiec 2010 r., źródło: GUS) oraz najwyższy poziom przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce, które wyniosło w IV kwartale 2009 r. 5 200 PLN. Dodatkowo Warszawa, jako największy ośrodek gospodarczo-ekonomiczny, jest celem migracji wielu mieszkańców Polski z mniejszych miast i wsi.

Popyt na mieszkania na rynku warszawskim, poza czynnikami opisanymi w sekcji „Podstawowe dane makroekonomiczne”, spowodowany jest m.in.:

- Pozostawaniem w stolicy dużej części zamieszkujących studentów wyższych uczelni po studiach.
- Dopływem do Warszawy rocznie około 20 tys. nowych mieszkańców w celach zarobkowych.
- Tendencją związaną z podnoszeniem standardu życia i zmianą lokalizacji na bardziej prestiżową.
- Niskim standardem większości warszawskich zasobów mieszkaniowych, z których większość ze względu na wiek, a zwłaszcza niską jakość i przestarzałą konstrukcję – wymaga znacznych i kosztownych remontów. Szacuje się, że około 600 tys. osób zamieszkuje 150 tys. mieszkań wybudowanych w technologii wielkopłytowej, co skłania zamożniejsze rodziny do zmiany lokalizacji.

Na przestrzeni lat 2005-2008 widoczny był znaczący wzrost liczby mieszkań budowanych przez deweloperów w Warszawie, jednakże tendencja ta uległa spowolnieniu w 2009 r.

Tabela: Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, oraz liczba mieszkań oddanych do użytku

	2006	2007	2008	2009
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto				
ogółem, w tym:	17 670	24 170	21 330	11 273
<i>udział mieszkań indywidualnych</i>	8%	7%	6%	7%
<i>udział mieszkań na sprzedaż lub wynajem</i>	81%	85%	87%	83%
<i>pozostałe</i>	11%	8%	7%	10%
Liczba mieszkań oddanych do użytku				
ogółem, w tym:	13 686	15 729	19 049	18 991
<i>udział mieszkań indywidualnych</i>	10%	8%	8%	6%
<i>udział mieszkań na sprzedaż lub wynajem</i>	67%	79%	81%	86%
<i>pozostałe</i>	23%	13%	11%	8%

Źródło: NBP

W przeważającej części (pow. 80%) budownictwo mieszkaniowe w Warszawie prowadzone jest przez deweloperów. Niski udział budownictwa indywidualnego jest efektem m.in. wysokich kosztów ziemi, jak również specyfiką branży.

W latach 2008-2009 na rynku budowlanym w Warszawie widać zdecydowane spowolnienie będące efektem restrykcyjnej polityki kredytowej banków. Ma to swoje odbicie zarówno w ilości rozpoczynanych budów (spadek o 47% w 2009 r. w stosunku do roku poprzedniego), jak i w ilości wydawanych pozwoleń na budowę (średni spadek w latach 2008-2009 wyniósł 30% r/r). Niska aktywność w rozpoczynaniu projektów na rynku pierwotnym może być czynnikiem wzrostowym dla cen i może przełożyć się na poprawę rentowności inwestycji w kolejnych latach.

Sytuacja na rynku powierzchni biurowych

DTZ szacuje, że zasoby powierzchni biurowej w największych miastach wynoszą ok. 5,04 mln m². Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce zdominowany jest przez Warszawę, w której znajduje się 66% całkowitych zasobów (źródło: DTZ Research). Jednakże warto zaznaczyć, że w ostatnich latach dominacja Warszawy na tle całego rynku słabnie. W 2007 r. aż 74% całkowitej powierzchni biurowej było ulokowane w stolicy. Miastami, w których następuje najszybszy przyrost powierzchni biurowej, są miasta Kraków i Wrocław.

Tabela: Udział powierzchni biurowej w poszczególnych polskich miastach

	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Katowice	Łódź
Udział powierzchni biurowych w poszczególnych miastach (%)	66%	9%	7%	6%	4%	4%	4%

Źródło: DTZ Research

Rynek nieruchomości biurowych przeżywał w okresie od 2008 r. do I półrocza 2010 spowolnienie, co było efektem zawirowań na rynku finansowym. Jednak poprawa sytuacji gospodarczej stanowi przesłankę ponownego ożywienia na tym rynku. Największy wpływ na wzrost popytu na powierzchnie biurowe mają następujące czynniki:

- poprawa sytuacji finansowej firm – poszukiwanie przez to bardziej prestiżowych lokalizacji,
- wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach – potrzeba zwiększenia zajmowanej powierzchni,
- intensyfikacja działalności w Polsce wielu zagranicznych przedsiębiorstw (np. powstanie centrów usługowych).

Wskutek zastoju na rynku w 2009 r. wzrosła liczba pustostanów w biurowcach w Polsce. Poniższa tabela prezentuje sytuację według stanu na półrocze 2010 r.

Tabela: Sytuacja na rynku nieruchomości biurowych w poszczególnych polskich miastach

	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Katowice	Łódź
Pustostany	7,3%	8,0%	8,4%	7,8%	9,3%	6,4%	23,3%
Cena wywoławcza w EUR za m kw. pow. biurowej	19-23	16-17,5	14-16	15-17	15-17	14-16	13-15
Obecna wielkość pow. biurowej w m kw.	3 248 200	471 000	370 000	315 000	237 000	230 000	170 000
Prognozowana wielkość pow. biurowej w m kw. w 2012 r.	3 600 000	530 000	400 000	340 000	270 000	260 000	200 000

Źródło: DTZ Research

Wzrost liczby pustostanów nie przełożył się dotychczas zasadniczo na spadki cen najmu. Jest to efektem małej liczby nowych inwestycji oraz wstrzymanie prowadzonych, co związane jest z ograniczeniem akcji kredytowej banków. Efekty kryzysu widać również, zestawiając ze sobą najlepsze stopy kapitalizacji inwestycji na rynku nieruchomości biurowych.

Tabela: Stopy kapitalizacji dla miasta stołecznego Warszawa

Najlepsze st. kapitalizacji (%) – Czerwiec 2010 r.					
	Okres 10 lat				
	Bieżący kwartał	Ubiegły kwartał	Ubiegły rok	Wysokie	Niskie
Warszawa	6,50	7,00	7,00	13,00	5,25

Rynek nieruchomości biurowych w Warszawie

Warszawa jest najbardziej dynamicznym rynkiem biurowym w Polsce. W stolicy powstaje najwięcej nowych powierzchni biurowych, podpisywanych jest najwięcej umów najmu i najwięcej obiektów zmienia właścicieli.

W 2009 r. w Warszawie oddano do użytku 19 nowych biurowców o całkowitej powierzchni 266 tys. m². Tym samym zasoby biurowe stolicy osiągnęły poziom blisko 3 250 tys. m². Podobnie jak w latach poprzednich największa podaż dotyczyła stref spoza centrum, szczególnie rejonów Służewca Przemysłowego oraz Alej Jerozolimskich i ulicy Żwirki i Wigury. Łączne zasoby tych stref stanowią 43% całkowitej powierzchni biurowej Warszawy. Zaledwie 8% nowej powierzchni znalazło się w centrum miasta. Wskaźnik pustostanów osiągnął pod koniec 2008 r. rekordowo niską wartość 2,8% dla całej Warszawy. Jednak od początku 2009 r. w każdym kolejnym kwartale zwiększała się ilość powierzchni niewynajętej i na koniec roku osiągnęła 7,3%. Należy podkreślić, że statystyki nie uwzględniają powierzchni oferowanej na podnajem. Wzrost wskaźnika pustostanów o blisko 5 p.p. w ciągu roku można tłumaczyć wciąż wysokim poziomem podaży, której nie był w stanie zrównoważyć znacząco niższy niż w ubiegłych latach popyt.

Istotny spadek popytu na przełomie 2008 i 2009 r. zmusił właścicieli budynków do znacznych obniżek czynszów. Pod koniec 2009 r. w najlepszych lokalizacjach w centrum Warszawy wyjściowe stawki wyniosły ok. 22 EUR/m kw./miesiąc, a poza centrum ok. 15 EUR/m kw./miesiąc (*Cushman & Wakefield Research*).

Rynek węgierski

Sytuacja gospodarcza na Węgrzech cechuje się obecnie dużą niepewnością. Wysokie zadłużenie kraju (ok. 79,2% w relacji do PKB), spadek PKB w 2009 r., rosnąca stopa bezrobocia oraz deprecjacja forinta, która z uwagi na wysokie zadłużenie gospodarstw domowych w walutach obcych szczególnie niekorzystnie odbija się na stanie gospodarki, sprawiają, że do czasu restrukturyzacji gospodarki węgierskiej oraz poprawy koniunktury na rynkach światowych proces inwestycyjny na Węgrzech jest obciążony ryzykiem.

Tabela: Podstawowe dane gospodarcze i prognozy dla Węgier

	2007	2008	2009	2010P	2011P
Dynamika PKB	1,0%	0,6%	-6,3%	0,0%	2,8%
Inflacja	7,9%	6,0%	4,0%	4,3%	2,5%
Średni kurs walutowy (HUF/EUR)	253	265	271	285	282
Stopa bezrobocia	7,4%	7,8%	10,0%	10,8%	10,5%

Źródło: Eurostat, IMF

Rynek powierzchni magazynowej

Rynek powierzchni magazynowych w Budapeszcie jest silnie konkurencyjny, czego efektem jest niestabilność wysokości stawek czynszowych. Położenie, wiek budynku, jakość techniczna i dostępność usług stanowią kluczowe czynniki cenotwórcze. Cena powierzchni magazynowej w nowoczesnym, dobrze ulokowanym parku logistycznym wynosi 3,5-4,5 EUR za m² miesięcznie. Maksymalne ceny w najlepszych lokalizacjach wynoszą 5-6 EUR za m² miesięcznie. Jest to porównywalne do cen w Polsce z uwagi na małą podaż nowych projektów oraz ustabilizowanie cen na tym poziomie. W najbliższym czasie nie oczekuje się zasadniczej zmiany w zakresie podaży i popytu na rynku. Trudności fiskalne państwa węgierskiego oraz wysokie zadłużenie gospodarstw domowych i firm skłaniają do oczekiwania stabilizacji rynku i zamrożenia cen lub ich obniżki. Z drugiej strony, efektywnie wdrożony plan reform oraz poprawa nastrojów wśród inwestorów w regionie może zadziałać jako czynnik ożywienia dla rynku i wywrzeć wzrostową presję cenową.

Rynek w Czarnogórze

Czarnogóra jest państwem położonym nad wybrzeżem Morza Adriatyckiego, które powstało w 2007 r. Z uwagi na liberalny ustrój społeczno-gospodarczy, atrakcyjne położenie nad Morzem Adriatyckim oraz dynamiczny rozwój Czarnogóry, lokalny rynek nieruchomości uważany jest za jeden z atrakcyjniejszych w Europie (Colliers International) dla inwestorów z Europy Wschodniej i Azji Środkowo-Zachodniej, głównie Rosjan.

Tabela: Podstawowe dane gospodarcze i prognozy dla Czarnogóry

	2007	2008	2009	2010P	2011P
Dynamika realnego PKB y/y (%)	10,7	6,9	-7,0	-1,7	4,6
Populacja mln	0,63	0,63	0,62	0,61	0,62
Inflacja	3,5	9,0	3,6	-0,5	3,0
Bezrobocie (%)	17,3	15,0	16,2	17,0	15,9

Źródło: CEIC Data, IMF, Central bank of Montenegro

Po silnym spadku PKB w 2009 r. w kolejnych latach oczekuje się zasadniczego odbicia i przyspieszenia tempa rozwoju gospodarki. Główną siłą napędową ma być turystyka. Tabela poniżej prezentuje liczbę turystów w Czarnogórze w poszczególnych latach, którzy spędzili tam co najmniej jeden nocleg.

Tabela: Podstawowe dane dla rynku turystycznego w Czarnogórze

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	I pół. 2009	I pół. 2010
Liczba turystów (tys.)	4 561	5 211	5 936	7 294	7 794	7 552	1 481	1 475
Dynamika wzrostu	-	14%	14%	23%	7%	-3%	-	-0,5%
Udział rezydentów	73%	70%	63%	12%	11%	11%	14%	15%
Udział zagranicznych	27%	30%	37%	88%	89%	89%	86%	85%

Źródło: CEIC data. Opracowanie własne Ipopema Securities

W latach 2004-2008 liczba turystów w Czarnogórze dynamicznie wzrastała. Godny zauważenia jest fakt, że zmianie uległa struktura turystów, co wynika z przyjęcia deklaracji niepodległości Czarnogóry w 2007 r. Mimo wszystko liczba zagranicznych turystów w Czarnogórze systematycznie wzrasta. Zahamowanie przyrostu w latach 2009-2010 jest efektem zawirowań na rynkach finansowych i recesji gospodarczej na świecie.

Rynek mieszkaniowy

Rynek mieszkaniowy jest najszybciej rozwijającym się segmentem rynku nieruchomości w Czarnogórze. Tempo rozwoju tego rynku zostało zredukowane w 2009 r. na skutek kryzysu finansowego na świecie. Spadający popyt przełożył się na obniżenie cen transakcyjnych na tym rynku oraz na wstrzymanie części inwestycji. Ceny za nieruchomości mieszkaniowe spadły nawet o 40% w poszczególnych lokalizacjach, jednak ich obecny średni poziom jest zbliżony do tego obserwowanego w 2008 r. (Colliers International). Średnia cena m² w dobrej lokalizacji i przeciętnym standardzie wynosi 1200-1700 EUR za m². Cena za mieszkania o podwyższonym standardzie kształtują się na poziomie 2500 EUR za m² (CBRE). W najbliższych latach oczekuje się, że koniunktura na rynku zostanie utrzymana i wraz ze zwiększeniem liczby turystów można spodziewać się dalszego wzrostu cen.

8.1.2 Główni konkurenci

Spółka prowadzi działalność głównie na obszarze Polski, skupiając się przede wszystkim na rejonie warszawskim. Ponadto Spółka posiada nieruchomości rezydencjalne w Czarnogórze oraz aktywa inwestycyjne na Węgrzech.

Należy podkreślić, iż rynek deweloperów mieszkaniowych w Polsce jest mocno rozdrobniony. Na rynku tym funkcjonuje ponad 4 000 deweloperów. Największe firmy deweloperskie nie posiadają więcej niż kilka procent udziału w rynku ogólnokrajowym. W ramach swej działalności mieszkaniowej Spółka będzie konkurowała zarówno z deweloperami działającymi na skalę krajową, jak i specjalizującymi się w inwestycjach na obszarze konkretnych aglomeracji miejskich. Głównymi podmiotami, z którymi Spółka będzie konkurowała na warszawskim rynku mieszkaniowym, są firmy takie jak: Dom Development S.A. (projekt „Regaty” i „Derby”), J.W. Construction Holding S.A. (projekt „Lewandów Park”), Polnord S.A., Echo Investment S.A., Marvipol S.A.

Strategia Spółki w segmencie biurowym zakłada budowę biurowców, ich wynajmowanie, a następnie sprzedaż budynków wyspecjalizowanym funduszom inwestycyjnym. Tak zdefiniowana strategia

powoduje, iż konkurencję Spółki w segmencie biurowym stanowią dwa rodzaje podmiotów. Po pierwsze są to deweloperzy biurowi i miesznani o podobnej strategii do Celtic Property Developments S.A., dążący do odsprzedaży gotowych budynków funduszom nieruchomości. Ponadto konkurencję Spółki stanowią także podmioty będące w stanie udostępnić duże i nowoczesne powierzchnie użytkowe w istniejących budynkach. Z podmiotami tego typu Spółka będzie konkurowała o pozyskanie najemców do powstających budynków. Najwięksi deweloperzy biurowi działający w Polsce realizują najczęściej strategię mieszaną, polegającą na sprzedaży części wybudowanych przez siebie budynków i zarządzaniu powierzchnią w pozostałych nieruchomościach. Wśród najważniejszych konkurentów Spółki w segmencie biurowym wymienić należy: GTC S.A., Polnord S.A., Echo Investment S.A.

8.1.3 Założenia wszelkich oświadczeń Spółki dotyczących jej pozycji konkurencyjnej

Założenia dotyczące stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów dotyczących pozycji konkurencyjnej Spółki lub jej Grupy Kapitałowej pochodzą z następujących opracowań:

- Raport Cushman & Wakefield – Marketbeat. Raport o rynku nieruchomości w Polsce. Wiosna 2010;
- Raporty Reas Konsulting za rok 2009 dla miast: Warszawy, Łodzi, Krakowa, Poznania, Trójmiasta, Wrocławia;
- GUS – Mały Rocznik Statystyczny 2009;
- Dane statystyczne opublikowane na stronie GUS – www.stat.gov.pl;
- Raport Amron-Sarfin. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach nieruchomości. Czerwiec 2010;
- King Sturge – Report on warehouse market in Budapest. Luty 2010;
- Związek Banków Polskich – Informacje opublikowane w portalu www.zbp.pl;
- Raport DTZ Research – Rynek Powierzchni Biurowych. Wiosna 2010;
- Biuletyn Jones Lang LaSalle – Capital Markets Bulletin. I kwartał 2010;
- Cushman & Wakefield – Marketbeat. Rynek biurowy w Polsce – raport. II kwartał 2010;
- Biuletyn CP Roman Fortuna Sp. z o.o. – Rynek nieruchomości komercyjnych. Luty 2010;
- CB RICHARD ELLIS – MARKET VIEW – Poland Property, SPRING 2010;
- Colliers International – Market Overview – Podgorica. Residential. 2009;
- CB RICHARD ELLIS – MARKET VIEW – Montenegro Market. II kwartał 2010;
- Urząd statystyczny Republiki Czarnogóry;
- Bank Centralny Republiki Czarnogóry;
- Raport Ministerstwa Turystyki i Środowiska Republiki Czarnogóry; „Montenegro tourism. Development strategy to 2020”. 2008 r.;
- Serwis nieruchomości redNet Property – www.rednetproperty.pl;
- Dane statystyczne w serwisie CEIC data;
- Dane opublikowane w portalu NBP – www.nbp.pl;
- Dane opublikowane na portalu Bankier.pl – www.bankier.pl;
- Dane statystyczne w serwisie Eurostat – www.eurostat.com.

8.2 Działalność podstawowa

8.2.1 Podsumowanie

Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę spółek zależnych, których działalność jest skoncentrowana na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym. Działalność Grupy Kapitałowej polega na nabywaniu gruntów i wznoszeniu na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowaniu istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni. Grupa posiada biura w Warszawie, Londynie, Mediolanie oraz Budapeszcie.

Głównym rynkiem, na którym Grupa Kapitałowa prowadzi działalność, jest Warszawa. Ponadto Grupa Kapitałowa posiada nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Czarnogórze i na Węgrzech. Podstawową rolę w działalności Grupy Kapitałowej dotychczas odgrywał segment biurowy, jednakże obecnie Grupa Kapitałowa koncentruje swoje działania na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację swojego sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

Od 1 kwietnia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD sprzedała łącznie 8 nieruchomości, w tym 5 budynków biurowych, 2 projekty mieszkaniowe oraz 1 grunt. Łączne wpływy ze sprzedaży aktywów wyniosły 93,5 mln EUR.

Grupa Kapitałowa posiada znaczący bank gruntów o wielkości powyżej 100 ha, który umożliwia wybudowanie – zgodnie z raportami Savills Sp. z o.o. i pod warunkiem otrzymania wszystkich niezbędnych zgód administracyjnych – ok. 769 tys. m² mieszkalnej powierzchni użytkowej oraz ok. 155 tys. m² powierzchni biurowo-handlowej oraz magazynowej. Ponadto w portfelu Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2010 r. znajdowały się trzy gotowe budynki biurowe o łącznej powierzchni 26 tys. m².

Obecnie największym projektem Grupy jest budowa kompleksu mieszkalnego z funkcjami biurowymi i handlowymi w warszawskiej dzielnicy Ursus, na terenach należących uprzednio do fabryki ZPC Ursus. Grunt w Ursusie o powierzchni 582 tys. m² został nabyty ze środków własnych przez Grupę w II półroczu 2006 r. Koncepcja urbanistyczna Spółki, która jest zgodna z wyłożonym planem przestrzennego zagospodarowania, zakłada budowę 779 tys. m² powierzchni użytkowej, w tym ok. 10,5 tys. mieszkań. Koncepcja przewiduje podział projektu Ursus na 18 mniejszych projektów, które będą realizowane etapami. Docelową grupę odbiorców projektu stanowić będą osoby pracujące o umiarkowanych zarobkach. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spodziewane jest na przełomie 2010 i 2011 r. Projekt w Ursusie posiada duży potencjał, który będzie uwalniany przez kilkanaście lat.

Grupa oprócz działalności deweloperskiej świadczy usługi polegające na zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych. Grupa zarządza obecnie 265 nieruchomościami komercyjnymi w Irlandii, Hiszpanii, Holandii, Niemczech, Wielkiej Brytanii oraz we Włoszech o łącznej powierzchni 1,9 mln m² i wartości ok. 670 mln EUR. Zarządzanie nieruchomościami pozwala Grupie na generowanie wpływów gotówkowych.

W wyniku wieloletniego rozwoju od 1999 r. działalności biznesowej osób fizycznych: Panów Andrew Shepherd i Rhysa Jonesa oraz rozpoczęcia współpracy od 2005 r. z funduszem inwestycyjnym Laxey Partners powstała grupa kapitałowa obecnie działająca pod nazwą Celtic Property Developments S.A. Nabycie większości nieruchomości posiadanych obecnie przez Grupę Kapitałową miało miejsce w latach 2005-2006. Od 2007 r. rozpoczął się proces restrukturyzacji grupy kapitałowej, w wyniku którego powstała Grupa Kapitałowa CPD. Proces restrukturyzacji zakończony został w 2010 r. połączeniem spółki Celtic Property Developments Plc z POEN S.A. W 2010 r. nastąpiła zmiana firmy spółki POEN S.A. na Celtic Property Developments S.A.

Grupa posiada doświadczony, 55-osobowy międzynarodowy zespół obejmujący architektów, inżynierów, kierowników projektów, certyfikowanych księgowych, rzeczoznawców majątkowych, licencjonowanych pośredników nieruchomości i zarządców nieruchomości. Osoby tworzące zespół posiadają uprawnienia i wieloletnie doświadczenie zdobyte na polskim i międzynarodowym rynku. Strategia Grupy na lata 2011-2014 w zakresie budownictwa komercyjnego zakłada oddanie do użytku ok. 60 tys. m² użytkowej powierzchni biurowo-handlowej oraz magazynowej. Po ukończeniu budowy i skomercjalizowaniu, następować będzie sprzedaż nieruchomości w przypadku uzyskania

satisfakcjonujących dla Grupy zwrotów z inwestycji. Strategia w segmencie mieszkaniowym zakłada uruchomienie w I połowie 2011 r. sprzedaży I etapu projektu mieszkaniowego w Ursusie, który ma zapoczątkować realizację kompleksowego projektu zabudowy gruntów w dzielnicy Ursus o potencjale wybudowania do 732 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej.

Tabela: Podsumowanie projektów ukończonych, realizowanych i w przygotowaniu przez Grupę Kapitałową CPD w okresie od 1 kwietnia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r.

Status projektu	Projekty mieszkaniowe		Projekty komercyjne		Grunty		Łącznie	
	liczba	PUM (tys.)	liczba	PUM (tys.)	liczba	PUM (tys.)	liczba	PUM (tys.)
Projekty ukończone	2	6,8	8	60,7	5	N.A.	15	67,5
Projekty realizowane i w przygotowaniu	19	768,5	8	155,2	1	N.A.	28	923,7
Ogółem	21	775,3	16	215,9	6	0,0	43	991,2

Źródło: Spółka, na podstawie raportów z wycen Savills Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2009 r. Tabela uwzględnia dodatkowo projekty: Aquarius II i III oraz Alsonemedi III. Tabela nie uwzględnia wpływu zmiany koncepcji zabudowy dla gruntów w Ursusie i przy ul. Łopuszańskiej dokonanych w 2010 r.

8.2.2 Przewagi konkurencyjne

Do głównych przewag Spółki i jej Grupy Kapitałowej zaliczyć należy:

Duża baza gruntów i aktywów nieruchomościowych

Grupa posiada bank ziemi o wielkości ponad 100 ha, który umożliwia wybudowanie 155 tys. m² powierzchni użytkowej komercyjnej i ok. 769 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej. Część banku ziemi posiada pozwolenia na budowę lub decyzję administracyjną umożliwiającą rozpoczęcie procesu budowlanego, pozostała część gruntów jest w trakcie uchwalania miejscowego przestrzennego planu zagospodarowania terenu. Łączny portfel nieruchomości według wycen przygotowanych przez firmę Savills Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2009 r. wyceniony został na 219,6 mln EUR. Ponadto na dzień 30 czerwca 2010 r. grunty i aktywa nieruchomościowe obciążone są kredytami w wysokości 34,2 mln EUR.

Bank gruntów wolny od zadłużenia bankowego

Nieruchomości gruntowe znajdujące się w portfelu Grupy na datę złożenia Prospektu nie są obciążone kredytami ani pożyczkami. Nieruchomości te zakupione zostały ze środków własnych Grupy. Jest to zgodne ze strategią przyjętą przez Grupę, która zakłada nabywanie gruntów ze środków własnych. Bank gruntów wolny od zadłużenia stanowi istotną wartość dodaną przy negocjowaniu umów kredytowych na realizację projektów, gdyż stanowi wkład własny Grupy.

Potwierdzona umiejętność nabywania, realizacji i sprzedaży projektów

W okresie ostatnich 5 lat Grupa zbudowała portfel nieruchomości o łącznej wartości 219,6 mln EUR. W tym okresie Grupa nabyła 105 ha gruntów, które pozwoliły Grupie do dnia 30 czerwca 2010 r. zrealizować projekty mieszkaniowe o powierzchni 7 tys. m² PUM oraz projekty komercyjne o powierzchni 61 tys. m² powierzchni użytkowej i umożliwiają w kolejnych latach na wybudowanie ok. 769 tys. m² powierzchni mieszkaniowej oraz 155 tys. m² powierzchni komercyjnej. Nieruchomości biurowo-handlowe i mieszkaniowe stanowiące składowe portfela Grupy zlokalizowane są w centrach miast lub w ich bezpośredniej bliskości. Natomiast grunty magazynowe są bardzo dobrze skomunikowane z dużymi węzłami drogowymi. W okresie od 1 kwietnia 2007 r. do 30 czerwca 2010 r. Grupa sprzedała łącznie 8 nieruchomości, w tym 5 budynków biurowych, 2 projekty mieszkaniowe oraz 1 grunt, osiągając łącznie na projektach atrakcyjną stopę zwrotu.

Dobra reputacja na rynkach finansowych i wśród inwestorów branżowych

Sukces podjętych projektów oraz długoletnia obecność na rynku sprawiają, iż Grupa jest rozpoznawalnym i wiarygodnym kontrahentem dla inwestorów branżowych w kraju i za granicą, takich jak fundusze nieruchomościowe, banki, deweloperzy oraz spółki zajmujące się leasingiem i zarządzaniem nieruchomościami. Grupa nawiązała między innymi współpracę z instytucjami takimi jak: Azora, Bank BPH, BRE Bank, BZ WBK, Deko Immobilien, HSBC Bank Polska oraz WestDeutsche ImmobilienBank.

Posiadanie ugruntowanej i stabilnej reputacji umożliwia Grupie pozyskiwanie na atrakcyjnych warunkach finansowania dłużnego na swoje projekty, uzyskiwanie korzystnych warunków w kontraktach z wykonawcami projektów deweloperskich oraz pozyskiwanie najemców spośród najbardziej wiarygodnych i jednocześnie wymagających klientów, jakimi są np. instytucje finansowe. Natomiast jakość projektów Grupy sprawia, iż jest ona wieloletnim i wiarygodnym klientem międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych.

Rozumienie tendencji na rynku nieruchomości

Jedną z kluczowych kompetencji Grupy przy realizacji projektów deweloperskich jest umiejętność zakupu atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów po korzystnych cenach. Grupa nabyła niemal wszystkie nieruchomości sprzedane lub znajdujące się w portfelu Grupy w latach 2005-2006, tj. przed znacznym wzrostem cen nieruchomości. Jednocześnie w okresie hossy, tj. w latach 2007-2008, Grupa upłynniła część portfela w postaci pięciu nieruchomości, z kolei trzy nieruchomości zostały sprzedane po 2008 r.

Lokalizacja gruntów i projektów

Spółka uważa, że unikalna lokalizacja nieruchomości oraz dostępność komunikacji publicznej stanowić będzie kluczowy czynnik sukcesu wszystkich nowych projektów nieruchomościowych w Warszawie i we wszystkich większych aglomeracjach miejskich.

Z powyższego powodu projekt w Ursusie poprzez swoją unikalną lokalizację oraz dostępność komunikacji publicznej stanowi bardzo atrakcyjny grunt deweloperski. Spółka oczekuje, iż m.in. lokalizacja będzie kluczowym elementem sukcesu tego projektu. Nieruchomość Grupy znajduje się pomiędzy stacjami kolejowymi Warszawa Ursus i Warszawa Ursus Północny, co umożliwi dojazd do centrum Warszawy koleją według obecnych rozkładów jazdy w przeciągu ok. 14 minut. Perspektywa budowy do 2012 r. zachodniej obwodnicy Warszawy i skomunikowanie Ursusa bezpośrednio trasami ekspresowymi z Al. Jerozolimskimi i ul. Polczyńską umożliwią również komfortowy dojazd do centrum samochodem bądź autobusem. Teren, na którym zlokalizowany jest grunt, jest w pełni uzbrojony i nie wymaga budowy od podstaw całej infrastruktury w postaci dróg czy mediów. Wyłożony projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje jednakże możliwość uzupełniania gruntu o nowe aktywa infrastrukturalne.

Należy również zaznaczyć, że w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla znajdują się funkcjonujące obiekty użyteczności publicznej, m.in. Urząd Dzielnicy Ursus, szkoła, obiekty handlowe i opieki zdrowotnej oraz dom kultury.

Warszawskie projekty biurowe są zlokalizowane na terenach charakteryzujących się ustabilizowaną renomą wśród najemców powierzchni biurowych lub wzdłuż głównych arterii miejskich gwarantujących bardzo dobre postrzeganie lokalizacji przez przyszłych najemców oraz fundusze inwestujące w nieruchomości.

Polityka cenowo-marketingowa dopasowana dla szerokiego odbiorcy

Spółka planuje skoncentrować się na budowie i sprzedaży popularnych mieszkań o wielkości od 35 do 55 m². Całkowita cena mieszkania zostanie dostosowana do możliwości kredytowych pracującej rodziny o umiarkowanych zarobkach. Ponadto cena mieszkania będzie uprawniała do skorzystania z programów rządowych wspierających rozwój gospodarki mieszkaniowej, np. z programu Rodzina Na Swoim.

W segmencie biurowym Grupa skoncentrowała się na budowie powierzchni biurowych o wysokim standardzie, zlokalizowanych w rejonach Warszawy o ugruntowanej renomie dla nieruchomości biurowych lub wzdłuż głównych arterii miejskich, z wyłączeniem prestiżowych lokalizacji w ścisłym centrum. Przy tak obranej strategii Spółka może pozyskiwać najemców spośród najbardziej licznej grupy klientów poszukujących powierzchni biurowych poza centrum.

Doświadczony i stabilny zespół menedżerski z wieloletnim doświadczeniem

Grupa Kapitałowa posiada zespół 55 doświadczonych specjalistów branżowych – m.in. inżynierów, architektów, kierowników projektów, akredytowanych księgowych, pośredników nieruchomości i zarządzających portfelem nieruchomościowym związanych od lat z branżą nieruchomości w Polsce i za granicą (m.in. w Wielkiej Brytanii, we Włoszech, Hiszpanii, Francji, Holandii, Czechach, Federacji Rosyjskiej, Rumunii, Słowacji, Węgrzech i krajach nadbałtyckich). Zarząd Spółki zapewnia, że Grupa posiada odpowiednie doświadczenie i kompetencje oraz szerokie kontakty biznesowe w branży nieruchomościowej w Polsce i za granicą, co umożliwi m.in. wyszukiwanie okazji zakupowych, odpowiednią ocenę nieruchomości oraz profesjonalne prowadzenie procesów inwestycyjnych.

8.2.3 Strategia

Strategia Spółki zakłada oddanie do użytku w latach 2011-2014 ok. 60 tys. m² powierzchni komercyjnej oraz uruchomienie w I półroczu 2011 r. sprzedaży I etapu projektu mieszkaniowego w Ursusie, który ma zapoczątkować realizację kompleksowego projektu zabudowy gruntów w dzielnicy Ursus o potencjale wybudowania do 779 tys. m² powierzchni użytkowej. Realizacja strategii ma zapewnić wzrost wartości aktywów Grupy w kolejnych latach.

Wzrost skali działalności będzie w znacznej mierze zrealizowany w ramach posiadanego banku ziemi o przeznaczeniu mieszkaniowym, biurowym, handlowym i usługowym. Grupa zamierza rozwinąć swój obecny status dewelopera mieszanego, w związku z czym oprócz projektów biurowych Grupa będzie realizowała projekty mieszkaniowe. Obecne plany strategiczne Spółki zakładają rozwój organiczny w ramach posiadanego banku ziemi. Tym niemniej Spółka nie wyklucza, iż w przyszłości będzie zainteresowana przejęciami innych podmiotów działających w sektorze deweloperskim. Potencjalnymi celami przejęć będą przede wszystkim spółki posiadające grunty w ciekawych lokalizacjach i/lub prowadzące projekty pasujące do wizerunku Grupy. Tak określona ogólna strategia determinuje wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy.

Strategia dotycząca projektów mieszkaniowych

W zakresie realizacji projektów mieszkaniowych strategia Spółki koncentruje się na wybudowaniu w kolejnym dziesięcioleciu ok. 10,5 tys. mieszkań o powierzchni ok. 35-55 m² na posiadanym gruncie w warszawskiej dzielnicy Ursus. Projekt ten adresowany będzie przede wszystkim do osób pracujących, o umiarkowanych zarobkach, które szukają swojego pierwszego mieszkania w segmencie mieszkań popularnych. Spółka planuje prowadzić politykę cenową konkurencyjną w stosunku do projektów o podobnym standardzie i parametrach lokalizacyjnych. Jednocześnie strategia cenowa dla pierwszego etapu osiedla mieszkaniowego zakłada sprzedaż mieszkań z dyskontem do ceny rynkowej uwzględniającej lokalizację i standard w celu maksymalizacji skali projektu od momentu jego uruchomienia. Zgodnie z koncepcją zagospodarowania przestrzennego przygotowaną przez Grupę oraz zgodnie z wyłożonym planem przestrzennego zagospodarowania grunt w Ursusie pozwoli na wybudowanie 779 tys. m² powierzchni użytkowej, z czego 732 tys. m² przypadnie na powierzchnię mieszkaniową. Spółka obecnie oczekuje uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, które jest spodziewane na przełomie lat 2010/2011 Spółka nie wyklucza realizacji innych projektów mieszkaniowych w przypadku pojawienia się atrakcyjnych możliwości nabycia gruntów.

W celu uzupełnienia projektu mieszkaniowego o inne produkty z rynku nieruchomości Grupa zamierza wybudować na posiadanych terenach, po byłych zakładach ZPC Ursus, obiekty handlowo-usługowe oraz centrum biurowe. Dodatkowo Grupa zamierza aktywnie współpracować z władzami dzielnicy Ursus w celu realizacji projektów oświatowo-kulturowych tak, aby nowo powstała część dzielnicy Ursus oferowała mieszkańcom kompleksową infrastrukturę mieszkaniowo-usługową.

Strategia dotycząca segmentu biurowego

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

Strategia w zakresie zarządzania aktywami nieruchomościowymi

Grupa świadczy na rzecz dużych funduszy inwestycyjnych usługi polegające na przejmowaniu roli zarządcy posiadanego przez klienta portfela nieruchomości komercyjnych. W ramach świadczonych usług Grupa pobiera prowizję za zarządzanie aktywami nieruchomościowymi klientów. Grupa, prowadząc działalność zarządzania portfelem, otrzymuje stałe wynagrodzenie, które jest niezależne od bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.

W ramach tej działalności Grupa jest również odpowiedzialna za upłynnianie aktywów klientów poprzez ich sprzedaż. Grupa wyszukuje inwestorów zainteresowanych nabyciem danej nieruchomości i prowadzi z nimi negocjacje, doprowadzając do podpisania umowy sprzedaży. Wynagrodzenie dla Grupy stanowi procent od wartości transakcji. W momencie uzyskania zwrotu z inwestycji powyżej

oczekiwanej stopy zwrotu Grupa otrzymuje dodatkowe wynagrodzenie, które jest procentem od uzyskanej nadwyżki zwrotu z inwestycji.

Strategia w zakresie pełnienia roli zarządcy portfela nieruchomości zakłada kontynuowanie współpracy z obecnymi funduszami oraz poszerzenie liczby klientów w celu zwiększenia aktywów nieruchomościowych będących w zarządzaniu, co stanowić będzie źródło bieżących wpływów gotówkowych Grupy.

Strategia dotycząca zakupu gruntów

Grupa, kierując się oczekiwanym zwrotem z inwestycji, zwyczajowo nie nabywa nieruchomości lub gruntów z gotowymi pozwoleniami umożliwiającymi rozpoczęcie budowy budynków mieszkalnych, biurowych bądź usługowych. Standardem Grupy jest zakup nieruchomości o nie w pełni wykorzystanym potencjale i dążenie do wzrostu jej wartości. Uwolnienie potencjału nabytej nieruchomości może nastąpić m.in. poprzez zmianę przeznaczenia gruntu z przemysłowego na biurowy lub mieszkaniowy, przekształcenie gruntów rolnych na grunty budowlane lub podniesienie standardu posadowionych na nieruchomości budynków. Natomiast w przypadku pojawienia się korzystnych propozycji nabycia rozpoczętych, ale nie ukończonych projektów inwestycyjnych, Grupa nie wyklucza możliwości zakupu takich projektów.

Strategia w zakresie finansowania nowych inwestycji

Grupa zamierza w głównej mierze finansować zakup gruntów pod przyszłe inwestycje ze środków własnych. Nakłady na projekty budowlane finansowane będą ze środków własnych oraz przy wykorzystaniu finansowania dłużnego. Spółka oczekuje, iż przy realizacji przyszłych projektów biurowych maksymalnie 75% nakładów inwestycyjnych sfinansowanych zostanie za pomocą długu. Z kolei przy projektach mieszkaniowych udział długu może sięgnąć 65%. Wysoki udział długu w finansowaniu projektów budowlanych jest możliwy dzięki braku zadłużenia na gruntach przeznaczonych pod inwestycje, gdyż banki uznają 100% wartości gruntu jako wkład własny inwestora w projekt. Spółka nie wyklucza, iż przy realizacji niektórych projektów mieszkaniowych spółki celowe będą miały możliwość finansowania późniejszych faz budowy również przy wykorzystaniu środków z otrzymanych przedpłat od nabywców mieszkań, zmniejszając w ten sposób udział finansowania dłużnego w poszczególnych etapach projektu.

Finansowanie dłużne zorganizowane będzie w formie linii kredytowych przyznanych spółkom celowym, powołanym do realizacji konkretnych projektów. Spółka nie wyklucza, iż w przypadku zmiany polityki kredytowej banków struktura finansowania projektów zostanie dostosowana do wymogów instytucji finansujących poszczególne projekty, tak aby móc kontynuować projekty budowlane i realizować zamierzone zwroty z inwestycji.

8.2.4 Podstawowe obszary działalności Spółki

Spółka i jej Grupa Kapitałowa prowadzi działalność deweloperską w dwóch podstawowych obszarach biznesowych: w segmencie mieszkaniowym oraz biurowym. Ponadto Grupa prowadzi działalność polegającą na zarządzaniu aktywami nieruchomościowymi. W ramach działalności mieszkaniowej Grupa oferuje mieszkania w segmencie popularnym, z kolei w segmencie komercyjnym, powierzchnie biurowe zlokalizowane poza ścisłym centrum, skierowane do szerokiego grona najemców.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka nie posiadała żadnych nowych produktów i usług innych niż te, które pokazane zostały w historycznych informacjach finansowych oraz nie pracuje nad wprowadzeniem nowych produktów.

Działalność deweloperska

Do końca pierwszej połowy 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD sprzedała łącznie 5 budynków biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 34,4 tys. m², z czego 2 budynki (Helion, Luminar) zostały zbudowane od podstaw, a pozostałe 3 zostały sprzedane po opracowaniu projektu przebudowy i uzyskaniu wszelkich niezbędnych pozwoleń. Na dzień 30 czerwca 2010 r. w portfelu Grupy Kapitałowej CPD znajdowały się 3 kolejne budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie: 2 budynki po gruntownej renowacji oraz nowy budynek Mokotów Plaza I. Ponadto, do końca pierwszej połowy 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD wybudowała i sprzedała 11 domów jednorodzinnych zrealizowanych w ramach wydzielonego osiedla domków jednorodzinnych w Wilanowie o łącznej powierzchni 4,3 tys. m², projekt mieszkaniowy na warszawskim Mokotowie o potencjalnej powierzchni użytkowej mieszkalnej 70 tys. m² oraz grunt w Józefosławiu pod Warszawą przeznaczony pod budownictwo jednorodzinne.

Ze sprzedaży ukończonych projektów do końca pierwszej połowy 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD zanotowała przychody rzędu 93,5 mln EUR. Rynkowa wartość projektów deweloperskich ukończonych w portfelu Spółki wynosi ok. 63,7 mln EUR.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w portfelu Grupy Kapitałowej pozostawały ponadto: odnowiona kamienica mieszkalna przy ulicy Koszykowej w śródmieściu Warszawy przeznaczona do sprzedaży, uzbrojone działki pod budownictwo jednorodzinne w Magdalence pod Warszawą oraz grunt pod projekt magazynowy w gminie Wolbórz, położony na trasie Warszawa – Katowice i na Węgrzech, w okolicach Budapesztu.

Tabela: Projekty deweloperskie Spółki ukończone do końca pierwszej połowy 2010 r.

Projekty ukończone	Data zakupu	Data ukończenia budowy/renowacji	Pow. użytkowa budynku	Koszty zakupu i realizacji (mln EUR)	Status projektu na 30 czerwca 2010 r.	Cena sprzedaży/wartość wyceny na 31 grudnia 2009 r. (mln EUR)
Nieruchomości komercyjne						
Neptun-Gdańsk	2006	N.A.	5 103 m ²	3,2	Sprzedany (2007)	6,5
Chelmiec-Wałbrzych	2006	N.A.	5 238 m ²	1,0	Sprzedany (2008)	1,5
Uniwersal-Lódź	2006	N.A.	9 531 m ²	2,6	Sprzedany (2008)	6,5
Cybernetyki Office Park – Helion	2005	2007	9 032 m ²	16,2	Sprzedany (2007)	24,6
Cybernetyki Office Park – Luminar	2005	2007	5 520 m ²	9,8	Sprzedany (2008)	16,1
Cybernetyki Office Park – Cyb. 7	2005	2009	5 693 m ²	3,8	W portfelu	7,9
Mokotów Plaza I	2005	2008	15 298 m ²	20,9	W portfelu ^a	34,0
Aquarius I	2006	2009	5 249 m ²	4,7	W portfelu	7,6
Nieruchomości mieszkaniowe						
Wilanów	2006	2009	4 295 m ²	6,2	Sprzedany (2009)	5,2 ^b
Koszykowa	2007	2010	1 612 m ²	2,1	Sprzedaż w toku	4,8
Grunty						
Cybernetyki Office Park – grunt mieszkaniowy	2005	N.A.	N.A.	5,4	Sprzedany (2007)	23,6
Józefosław (domy)	2006	N.A.	N.A.	4,2	Sprzedaż w toku ^a	5,2 ^b
Magdalenka (domy)	2006	N.A.	N.A.	2,8	W portfelu ^a	3,2
Czarnogóra	2006	N.A.	N.A.	4,3	W portfelu	10,3 ^b
Wolbórz (magazyn)	2006	N.A.	N.A.	0,3	W portfelu	0,6
SUMA			66 571 m²	87,5		157,6

^a Projekt sprzedany w trakcie 2010 r.

^b Suma zaksięgowanych przychodów ze sprzedaży i wartości rynkowej pozostałej części projektu

Źródło: Spółka; Wartość wyceny projektów w portfelu Spółki wg raportów wyceny przygotowanych przez Savills Sp. z o.o. zawartych w załączniku 3 do niniejszego Prospektu

Poza projektami wymienionymi powyżej, na koniec pierwszej połowy 2010 r. Grupa posiadała wycenione w księgach nieruchomości inwestycyjne pod przyszłe projekty o wartości 159,7 mln EUR (według wycen Savills Sp. z o.o.). Zgodnie z wycenami przygotowanymi przez Savills Sp. z o.o. można wyróżnić 3 projekty biurowe w Warszawie (Mokotów Plaza II, Jana Kazimierza oraz projekt przy ulicy Łopuszańskiej), projekt magazynowy pod Budapesztem oraz 3 projekty mieszkaniowe, z których najważniejszy jest ten, zlokalizowany w dzielnicy Ursus.

Tabela: Projekty realizowane i w przygotowaniu według stanu na 30 czerwca 2010 r.

Projekty realizowane i w przygotowaniu	Data zakupu	Data ukończenia budowy	Potencjalna pow. użytkowa budynku	Koszty projektu do 30 czerwca 2010 r. (mln EUR)	Status projektu wg stanu na 30 czerwca 2010 r.	Wartość wyceny wg stanu na 31 grudnia 2009 (mln EUR)
Nieruchomości komercyjne						
Mokotów Plaza II	2005	2011	15 604 m ²	3,1	Pozwolenie na budowę	6,3
Jana Kazimierza I	2006	2011-2012	20 700 m ²	4,5	Do uruchomienia (WZ)	7,7
Łopuszańska – część komercyjna	2006	2013 ^d	17 388 m ²	1,9 ^a	Zmiana koncepcji zabudowy (WZ)	3,3 ^a
Alsonemedi I (Węgry)	2009	2011	11 270 m ²		Pozwolenie na budowę	1,0
Alsonemedi II (Węgry)	2009	2012	3 209 m ²	0,8		
Alsonemedi III (Węgry)	2009	2012	4 757 m ²		Objęcie planem	0 ^c
Aquarius II	2006	2011	2 233 m ²	0 ^b	Pozwolenie na budowę	0 ^c
Aquarius III	2006	2011	5 000 m ²	0 ^b	Objęcie planem	0 ^c
Nieruchomości mieszkaniowe						
Łopuszańska – część mieszkaniowa	2006	N.A.	36 502 m ²	4,0 ^a	Zmiana koncepcji zabudowy	6,9 ^a
Ursus – Posąg 7 Panien	2006	2012 ^d	779 250 m ²	61,7	Plan w trakcie uchwalania	134,5
Ursus – Traktorzystów						
SUMA			895 913 m²	76,0		159,7

^a Rozbicie na podstawie powierzchni użytkowej poszczególnych części

^b Koszty nabycia przyporządkowane do wcześniejszych faz projektów

^c Wycena projektów przez niezależny podmiot zewnętrzny nie uwzględniona w wycenie aktywów

^d Ukończenie pierwszej fazy

Źródło: Spółka; Wartość wyceny projektów wg raportów wyceny przygotowanych przez Savills Sp. z o.o. zawartych w załączniku 3 do niniejszego Prospektu

W celu optymalizacji zabudowy posiadanych gruntów i maksymalizacji zwrotu z projektów, w 2010 r. Spółka dokonała zmiany przeznaczenia posiadanego gruntu na ulicy Łopuszańskiej w Warszawie na zabudowę w całości biurową. Nowy projekt zakłada budowę 81 tys. m² dodatkowej powierzchni biurowej zamiast 37 tys. m² powierzchni mieszkaniowej. Natomiast grunt w Ursusie został podzielony na 18 projektów inwestycyjnych. Dodatkowo Spółka rozważa także wydzielenie części gruntu w Ursusie pod zabudowę biurową i handlową. Ponadto, status budowlany nieruchomości Aquarius i Alsonemedi pozwala Spółce na opracowanie koncepcji posadowienia na tych gruntach dodatkowych budynków. Potencjał wzrostu wartości posiadanych gruntów poprzez intensyfikację lub zmianę koncepcji zabudowy nie jest uwzględniony w wycenach tych gruntów ujętych w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2010 r.

Ukończone projekty biurowe oraz magazynowe

Neptun – Gdańsk

W lipcu 2006 r. za 3 300 tys. EUR Spółka zakupiła niedziałający obiekt Dom Towarowy „Neptun” w centrum Gdańska. Dla budynku Spółka opracowała architektoniczną koncepcję przebudowy. Projekt zakładał pozostawienie na parterze powierzchni handlowej oraz aranżację na wyższych piętrach powierzchni biurowej.

Projekt architektoniczny dla budynku Neptun zakładał następujące parametry budynku po remoncie:

Lokalizacja	ul. Grunwaldzka 107/109, Gdańsk
Grunt	1 850 m ²
Powierzchnia pod wynajem	5 103 m ²
Miejsca parkingowe	20
Standard biurowy	Klasa C+

Nieruchomość została sprzedana w październiku 2007 r. dla Hines Polska za 6,5 mln EUR.

Chelmiec – Wałbrzych

Budynek o przeznaczeniu komercyjnym klasy C+ został zakupiony w lipcu 2006 r. za 850 tys. EUR. Był to wówczas niedziałający obiekt handlowy. Nieruchomość mieści się przy głównej, handlowej ulicy w centrum Wałbrzycha.

Lokalizacja	ul. Słowackiego, Wałbrzych
Grunt	1 730 m ²
Powierzchnia pod wynajem	5 238 m ²
Standard biurowy	Klasa C+

Budynek został sprzedany w 2008 r. inwestorowi indywidualnemu za 1,45 mln EUR.

Uniwersal – Łódź

Nieruchomość znajduje się w centrum Łodzi przy ul. Piotrkowskiej. Pięciopiętrowy budynek biurowy klasy C+, będący najstarszym domem towarowym w Łodzi, został zakupiony w kwietniu 2006 r. za 2,9 mln EUR. Spółka przygotowała koncepcję odnowienia budynku i zmianę jego przeznaczenia na handlową na parterze oraz biurową na wyższych kondygnacjach.

Projekt architektoniczny dla Uniwersal Łódź charakteryzował się następującymi parametrami:

Lokalizacja	Plac Niepodległości, Łódź
Grunt	5 414 m ²
Powierzchnia pod wynajem	Powierzchnia biurowa 6 349 m ² Powierzchnia handlowa 2 811 m ² Powierzchnia magazynowa 371 m ²
Miejsca parkingowe	20
Standard biurowy	Klasa C+

Budynek wraz z projektem architektonicznym i niezbędnymi pozwoleniami został sprzedany w 2008 r. lokalnemu inwestorowi za kwotę 6,5 mln EUR.

Kompleks Cybernetyki

Kompleks Cybernetyki znajduje się w centrum Mokotowa w części handlowo-usługowej tej dzielnicy Warszawy. Został on nabyty w sierpniu 2005 r. za 9,8 mln EUR od niemieckiego dewelopera Viterra i pierwotnie obejmował ośmiopiętrowy budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5 855 m², wybudowany w 1998 r., dwa nowoczesne magazyny o powierzchni około 5 000 m² i dwa kolejne przeznaczone do rozbiórki o powierzchni około 2 000 m² oraz pozwolenie na budowę dwóch budynków biurowych o łącznej powierzchni 14 650 m².

Grupa dokonała zmiany przeznaczenia 4 ha gruntu z terenów przemysłowych na projekt mieszkaniowy. Po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy pozwalającej na budowę kompleksu mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej 70 000 m², w maju 2007 r. projekt sprzedano spółce

Layetana (hiszpańskiemu deweloperowi działającemu w segmencie mieszkaniowym) za 23,5 mln EUR.

Budynek biurowy Vittera klasy B+ znajdujący się na terenie kompleksu został odnowiony w 2008 r., a jego powierzchnia użytkowa po odnowieniu wynosi 5 390 m². Na datę Prospektu budynek nadal znajduje się w portfelu Spółki i jest wyceniany przez Savills Sp. z o.o. na 7,9 mln EUR. Budynek jest wynajmowany w 100%.

Ponadto, w ramach Kompleksu Cybernetyki Spółka wybudowała dwa siedmiopiętrowe budynki biurowe: Helion i Luminar.

Budowa budynku Helion rozpoczęła się w sierpniu 2006 r. i została zakończona w sierpniu 2007 r. kosztem 13,3 mln EUR. Całą powierzchnię wynajęto w 2007 r. 5 najemcom. W grudniu 2007 r. Helion został sprzedany niemieckiemu funduszowi inwestycyjnemu Deka Immobilien za 25,5 mln EUR.

Budowę budynku Luminar rozpoczęto w sierpniu 2007 r. i zakończono w sierpniu 2008 r. Budowa kosztowała 9,6 mln EUR. Całą powierzchnia została wynajęta w 2008 r. przez BRE Bank. We wrześniu 2008 r. budynek Luminar został sprzedany niemieckiemu funduszowi inwestycyjnemu Deka Immobilien za 17,0 mln EUR.

Podsumowanie głównych parametrów projektu:

Lokalizacja	ul. Cybernetyki 7, Warszawa
Grunt	53 785 m ²
w tym projekt mieszkaniowy	37 873 m ²
Powierzchnie biurowe pod wynajem	Cybernetyki 7 – 5 693 m ² Helion – 9 030 m ² Luminar – 5 520 m ²
Miejsca parkingowe	Okolo 400
Standard biurowy	Klasa A

Mokotów Plaza I

W maju 2005 r. za cenę 3,9 mln EUR Grupa dokonała zakupu dwóch wielopiętrowych magazynów zlokalizowanych w pobliżu centrum Warszawy, w dzielnicy Mokotów. Do daty Prospektu jeden z budynków został przebudowany i przekształcony w budynek biurowy (projekt Mokotów Plaza I).

Podsumowanie głównych parametrów projektu:

Lokalizacja	ul. Postępu 6, Warszawa
Grunt	8 977 m ²
Powierzchnia pod wynajem	15 298 m ²
Miejsca parkingowe	255
Standard biurowy	Klasa A
Wartość księgową na 31.12.2009 r.	34,0 mln EUR

W 2010 r. spółka posiadająca tę nieruchomość została sprzedana do hiszpańskiego funduszu inwestycyjnego Azora za 33,1 mln EUR (w ramach tej kwoty zostały spłacone kredyty i pożyczki wewnętrzne spółki).

Aquarius I

Nieruchomość, na której posadowiony jest budynek biurowy Aquarius, znajduje się na zachodnich obrzeżach Warszawy – w dzielnicy Bemowo – przy trasie wylotowej na Poznań. Nieruchomość ta

została zakupiona w lutym 2006 r. za 4,4 mln EUR. Nieruchomość oprócz istniejącego budynku, obejmuje grunt pod budowę dwóch kolejnych budynków o łącznej powierzchni ok. 7 200 m² (potencjał budowy tych budynków nie został uwzględniony w wycenie Savills Sp. z o.o.).

Budynek Aquarius I poddany został renowacji i na dzień zatwierdzenia Prospektu jest wynajmowany różnym najemcom w oparciu o umowy średniookresowe. Na koniec pierwszej połowy 2010 r. nieruchomość znajdowała się w portfelu Spółki.

Podsumowanie głównych parametrów projektu (tylko budynek Aquarius I):

Lokalizacja	ul. Połczyńska 31A, Warszawa
Grunt	4 617 m ²
Powierzchnia pod wynajem	5 249 m ²
Miejsca parkingowe	208 naziemne
Standard biurowy	Klasa B
Wartość księgową na 31.12.2009 r.	7,6 mln EUR

Wolbórz

Nieruchomość o powierzchni 99 594 m² znajduje się w Wolborzu, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Nieruchomość została zakupiona we wrześniu 2006 r. kosztem 0,3 mln EUR. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno-dystrybucyjnego o powierzchni 32 700 m². Intencją Spółki jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym zewnętrznemu deweloperowi. Spółka nie planuje samodzielnej budowy centrum logistycznego.

Według stanu na koniec 2009 r., szacunkowa wartość rynkowa projektu wynosiła 0,6 mln EUR.

Ukończone projekty mieszkaniowe oraz grunty mieszkaniowe w portfelu

Wilanów

Nieruchomość położona w dzielnicy Warszawy – Wilanów Zawady – została zakupiona we wrześniu 2006 r. za cenę 2,4 mln EUR. Nieruchomość znajduje się w obszarze zabudowy jednorodzinnej i została nabyta w celu budowy osiedla domów jednorodzinnych. Na dzień zatwierdzenia Prospektu na terenie nieruchomości wybudowanych zostało 16 domów jednorodzinnych (w formie bliźniaków). Ponadto, z gruntu wydzielono trzy działki budowlane pod budownictwo jednorodzinne o łącznej powierzchni 3 900 m².

Projekt w Wilanowie został zakończony i charakteryzuje się następującymi parametrami:

Lokalizacja	ul. Bruzdowa, Warszawa Wilanów
Grunt	21 500 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	4 295 m ²
Powierzchnia gruntu do sprzedaży	3 900 m ²
Liczba domów	20
Średnia wielkość domu	266 m ²

Na dzień zatwierdzenia Prospektu zostały sprzedane wszystkie domy. Do sprzedaży pozostał grunt z potencjałem na wybudowanie 4 domów w zabudowie bliźniaczej lub 3 domów wolno stojących.

Koszykowa

W styczniu 2007 r. Spółka nabyła za 550 tys. EUR 4-piętrową kamienicę mieszkalną, położoną w Warszawie przy ulicy Koszykowej, w samym centrum. Kosztem 890 tys. EUR kamienica została odremontowana i rozbudowana. Na dzień zatwierdzenia Prospektu dostępne są do sprzedaży lokale handlowe oraz usługowe o wysokim standardzie.

Podsumowanie głównych parametrów projektu:

Lokalizacja	ul. Koszykowa 69, Warszawa
Grunt	744 m ²
Powierzchnia do sprzedaży	1 612 m ²
Liczba lokali	14
Średnia powierzchnia mieszkania	70 m ²
Wartość księgową na 31.12.2009 r.	4,8 mln EUR

Czarnogóra

Grupa posiada również nieruchomości w Czarnogórze, które zostały zakupione w celu wykorzystania rosnącego zainteresowania turystów tym krajem. Poniżej przedstawiono charakterystykę posiadanych przez Spółkę nieruchomości w Czarnogórze:

- w miejscowości Zagora – 4 323 m² gruntu, na którym posadowione są trzy nieruchomości o powierzchni: 51 m², 83 m² i 98 m²;
- w miejscowości Risan – grunt o powierzchni 81 796 m²;
- w miejscowości Dobrota – apartament o powierzchni 117m².

Józefosław

Nieruchomość o powierzchni 5,8 ha została zakupiona w sierpniu 2006 r. za cenę 4,2 mln EUR (80 EUR/m²). Józefosław uważany jest obecnie za jedną z najbardziej atrakcyjnych podwarszawskich lokalizacji, w gminie Piaseczno, 15 km od centrum Warszawy. Nabyta nieruchomość została podzielona na mniejsze działki o powierzchni około 1 000-1 200 m², które zostały sprzedane indywidualnym nabywcom za średnią cenę 153 EUR/m² w okresie od lutego 2009 r. do stycznia 2010 r.

Podsumowanie głównych parametrów projektu:

Lokalizacja	ul. Wilanowska 19, Józefosław
Grunt	58 606 m ²
Liczba jednostek	40
Średnia wielkość jednostki	1 000-1 200 m ²

Magdalena

Nieruchomość w Magdalence zakupiona została we wrześniu 2006 r. za 2,65 mln EUR. Nieruchomość położona jest kilka kilometrów od południowych granic Warszawy, w okolicy zdominowanej przez zabudowę indywidualną. Atutem nieruchomości jest bliskość kompleksów leśnych oraz bezpośredni dostęp do istniejącej infrastruktury komunalnej i oświatowej.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka dokonała podziału nieruchomości na działki pod budownictwo indywidualne oraz uzyskała zatwierdzenie planu zabudowy. Zakończenie sprzedaży działek planowane jest na rok 2011.

Podsumowanie głównych parametrów projektu:

Lokalizacja	ul. Przyszłości 6, Magdalenka
Grunt	66 004 m ²
Liczba jednostek	46
Średnia wielkość jednostki	1 400-1 500 m ²

Realizowane i przygotowywane projekty biurowe oraz magazynowe

Na koniec pierwszej połowy 2010 r. Grupa Kapitałowa CPD była w trakcie realizacji 4 komercyjnych projektów deweloperskich, w tym 3 projektów biurowych w Warszawie oraz 1 projektu magazynowego pod Budapesztem. Zaprezentowane poniżej parametry projektów zostały przedstawione zgodnie z raportami rzeczoznawców przygotowanymi na koniec 2009 r. Spółka zastrzega, iż ostateczna liczba powierzchni użytkowej w projektach może nieznacznie odbiegać od zaprezentowanych poniżej wartości z uwagi na korekty projektów architektonicznych dla poszczególnych budynków, które miały miejsce po dacie raportów rzeczoznawców. Ponadto, w przypadku jednego z projektów (Łopuszańska) Spółka będzie dążyła do zabudowy terenu w inny sposób niż przewidziany w raporcie Savills Sp. z o.o.

Mokotów Plaza II

Sukces projektu Mokotów Plaza I skłonił Spółkę do podjęcia drugiej fazy projektu. Na datę Prospektu Spółka przygotowywała uruchomienie projektu Mokotów Plaza II, polegającego na gruntownej przebudowie posiadanego budynku magazynowego posadowionego w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 9 (dzielnica Mokotów) w celu zmiany przeznaczenia nieruchomości i przekształcenia go w budynek biurowy.

Podstawowym atutem projektu jest jego lokalizacja w obrębie nowej, dynamicznie rozwijającej się biurowej dzielnicy Warszawy, tj. na Służewiu.

Na podstawie otrzymanego 25 czerwca 2007 r. pozwolenia na budowę oraz otrzymanego 17 września 2010 zamiennego pozwolenia na budowę, Spółka 22 września 2010 r. rozpoczęła prace przygotowawcze w związku z projektem Mokotów Plaza II. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to kwiecień 2012 r.

Podsumowanie podstawowych parametrów projektu:

Lokalizacja	ul. Cybernetyki 9, Warszawa
Grunt	7 449 m ²
Powierzchnia pod wynajem	Powierzchnia biurowa: 13 745 m ² Powierzchnia magazynowa: 1 859 m ²
Miejsca parkingowe	98 podziemnych, 108 na powierzchni
Standard biurowy	Klasa A
Wartość księgową na 31.12.2009 r.	6,3 mln EUR

Jana Kazimierza

Nieruchomość przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie została zakupiona w lutym 2006 r. za 2,8 mln EUR. Grunt ten znajduje się w dzielnicy Wola, w pobliżu trasy wylotowej na Poznań. Obecnie nieruchomość obejmuje powierzchnię 8 707 m², która zostanie wyburzona i na jej miejscu powstanie nowoczesny budynek biurowy. Od daty nabycia istniejąca powierzchnia była krótkookresowo wynajmowana w celu pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu nieruchomość posiadała ważne warunki zabudowy, zgodnie z którymi istniejący budynek przekształcić można na budynek biurowy o powierzchni około 20 700 m². Najniższe kondygnacje budynku przeznaczone zostaną na powierzchnię handlową. W opinii Spółki

projekt biurowy w powyższej lokalizacji może być atrakcyjny dla potencjalnych najemców z uwagi na dobre skomunikowanie lokalizacji oraz bliskość centrum miasta i ważnych szlaków komunikacyjnych (obwodnica Warszawy, autostrada wschód-zachód) oraz brak nowoczesnej powierzchni biurowej w tej lokalizacji.

Lokalizacja	ul. Jana Kazimierza 12/14, Warszawa
Grunt	8 704 m ²
Powierzchnia pod wynajem	Powierzchnia biurowa: 17 200 m ² Powierzchnia handlowa: 3 500 m ²
Miejsca parkingowe	295 naziemnych
Standard biurowy	Klasa A
Wartość księgową na 31.12.2009 r.	7,7 mln EUR

Łopuszańska

Nieruchomość przy ulicy Łopuszańskiej w Warszawie została zakupiona w lipcu 2006 r. za 5,45 mln EUR. Nieruchomość położona jest w dzielnicy Włochy, w pobliżu głównych dróg wylotowych na południe Polski i południowej obwodnicy Warszawy oraz w niewielkiej odległości od lotniska Okęcie. Nabyta nieruchomość obejmuje 4,35 ha powierzchni, na której znajdowała się dawna zabudowa przemysłowa. Na posiadanym gruncie Spółka prowadzi prace rozbiórkowe.

Zamiarem Spółki było przeznaczenie posiadanego gruntu pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe oraz – na wydzielonej części – pod budownictwo komercyjne (biura i punkty handlowe). Zmiana sytuacji rynkowej skłoniła do zmiany koncepcji zabudowy. Spółka wystąpiła o nadanie warunków zabudowy na posiadanym gruncie wyłącznie pod budowę powierzchni biurowej, do czego główną przesłanką jest bardzo dobre skomunikowanie gruntu. Należy ponadto zauważyć, że w załączonych do niniejszego Prospektu wycenach Savills Sp. z o.o. przyjęto możliwość wybudowania na gruncie 36 502 m² powierzchni użytkowej mieszkań oraz 17 388 m² powierzchni komercyjnej.

Spółka będzie dążyła do wybudowania na posiadanym gruncie 4 budynków biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 81 381 m². Spółka otrzymała w sierpniu 2010 r. decyzję administracyjną o warunkach zabudowy dla powyższego projektu.

Podsumowanie pożądanych przez Spółkę głównych parametrów gruntu (zgodnie ze złożonym wnioskiem o zmianę warunków zabudowy):

Lokalizacja	ul. Łopuszańska 22, Warszawa
Grunt	44 909 m ²
Powierzchnia pod wynajem	81 381 m ² (według strategii Spółki)
Miejsca parkingowe	2 441
Standard biurowy	Klasa A
Wartość księgową na 31.12.2009 r.	10,2 mln EUR (wg wyceny Savills Sp. z o.o. w oparciu o obecne warunki zabudowy)

Alsonemedi, Węgry

W 2009 r. Spółka za ok. 0,8 mln EUR nabyła grunt o powierzchni 42 495 m² pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg.

W planach Spółki jest budowa na nabytym gruncie kompleksu magazynowego z wydzieloną powierzchnią biurową. Na dzień zatwierdzenia Prospektu trwały prace projektowe dla kompleksu. Budowa pierwszego budynku, obejmującego m.in. 9 794 m² powierzchni magazynowej oraz 570 m² powierzchni biurowej, planowana jest na przełomie I i II kwartału 2011 r. Rozpoczęcie budowy

drugiego budynku przewidziane jest na przełom 2010 i 2011 r. Pod budowę I i II fazy projektu wydzielony został grunt o łącznej powierzchni 28 430 m².

Podsumowanie podstawowych parametrów projektu:

Lokalizacja	Alsonemedi, Węgry
Grunt	28 430 m ² (grunt pod fazę I i II)
Powierzchnia pod wynajem	11 270 m ² (I faza) 3 209 m ² (II faza)
Miejsca parkingowe	52 osobowe i 3 ciężarowe (naziemne)
Standard biurowy	Klasa A
Wartość księgową na 01.02.2010 r.	1,0 mln EUR (wg wyceny King Sturge Kft)

Powyżej opisane zostały projekty, które zostały wycenione przez rzeczoznawców na koniec 2009 r. Spółka ocenia potencjał posiadanego przez siebie gruntu na większy niż wynikający jedynie z zaprezentowanych powyżej budynków. Potencjał ten w niektórych przypadkach potwierdzony jest wyłożonym planem zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanymi warunkami zabudowy. Oprócz opisanych powyżej koncepcji zabudowy, Spółka uważa, iż będzie w stanie wybudować dodatkową powierzchnię użytkową (ponad liczbę zaprezentowaną w raportach rzeczoznawców) w ramach projektu Aquarius oraz w ramach kompleksu logistycznego pod Budapesztem.

Aquarius – faza II i III

Nieruchomość w posiadaniu Spółki przy ulicy Połczyńskiej 31A w Warszawie obejmuje, oprócz istniejącego budynku, także grunt o powierzchni 10 863 m², pod budowę dwóch kolejnych budynków o łącznej powierzchni 7 233 m². Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka posiadała wiążące pozwolenie na budowę drugiej fazy projektu o powierzchni biurowej 2 233 m². Budowa tego budynku zostanie rozpoczęta pod warunkiem pozyskania konkretnego najemcy. Faza III projektu obejmuje budynek biurowo-magazynowy o powierzchni około 5 000 m².

Podsumowanie parametrów fazy II i III projektu Aquarius.

Lokalizacja	ul. Połczyńska 31A, Warszawa
Grunt	10 863 m ²
Powierzchnia pod wynajem	7 233 m ²
Miejsca parkingowe	Brak danych
Standard biurowy	Klasa A
Wartość księgową na 31.12.2009 r.	0,0 mln EUR (budynki nie uwzględnione w raportach Savills Sp. z o.o.)

Alsonemedi – faza III

Plan zagospodarowania przestrzennego właściwy dla gruntu nabytego przez Spółkę pod Budapesztem umożliwi posadowienie na rzeczonym gruncie trzeciego budynku magazynowego. Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka nie wystąpiła o pozwolenie na budowę trzeciej fazy projektu, została natomiast opracowana wstępna koncepcja architektoniczna dla budynku. Koncepcja zakłada budowę 4 757 m² powierzchni magazynowej i biurowej.

Realizowane i przygotowywane projekty mieszkaniowe

Ursus

Projekt Ursus to długoterminowy, kompleksowy projekt mieszkaniowy zlokalizowany około 9 km na zachód od centrum Warszawy, w dobrze skomunikowanej dzielnicy Ursus, na terenach, które

uprzednio należały do fabryki ZPC Ursus. Grunt został nabyty w drugim półroczu 2006 r. za 59,6 mln EUR (około 228,0 mln PLN), co przekłada się na koszt jednego m² gruntu w wysokości 392 PLN. Grunt został kupiony w 100% ze środków własnych.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu na terenie nieruchomości znajdują się stare budynki biurowe i magazynowe, użytkowane uprzednio przez ZPC Ursus (obecnie prowadzone są prace rozbiórkowe). Spółka planuje wyburzenie istniejącej zabudowy i budowę na gruncie przede wszystkim budynków mieszkalnych obejmujących mieszkania o powierzchni 35-55 m². Mieszkania wybudowane w ramach projektu będą przeznaczone przede wszystkim dla młodych, pracujących osób lub rodzin poszukujących swojego pierwszego mieszkania. Cena mieszkania dostosowana do umiarkowanych zarobków oraz łatwy i wygodny dojazd do centrum Warszawy stanowiąc mają szczególną zaletę projektu dla docelowej grupy odbiorców. Dogodny dojazd komunikacją publiczną istnieje i pozostanie zapewniony w przyszłości ze względu na:

- dojazd koleją – lokalizacja projektu pomiędzy stacjami Warszawa Ursus i Warszawa Ursus Północny, leżącymi na dwóch głównych trasach kolejowych, umożliwia dojazd do centrum w ok. 14 minut;
- dojazd samochodem/autobusem – bezpośrednie sąsiedztwo projektu z przystankami autobusowymi dwunastu linii oraz perspektywa budowy do 2012 r. zachodniej obwodnicy Warszawy i połączeń drogami ekspresowymi z Al. Jerozolimskimi i ul. Polczyńską gwarantuje bliskość ważnych węzłów komunikacyjnych.

Kompleksowa realizacja projektu jest zaplanowana w okresie od kilku do kilkunastu lat. Aktualne tendencje na rynku wskazują duże zapotrzebowanie rynku na mieszkania o niewielkich powierzchniach i w umiarkowanych cenach. Projekt w Ursusie został tak zaprojektowany, aby swymi produktami idealnie wpisał się w potrzeby rynku, dlatego Spółka spodziewa się dużego popytu na dostarczane mieszkania. Ponadto, Spółka oczekuje dużego zainteresowania projektem wśród docelowej grupy odbiorców ze względu na poniższe uwarunkowania:

- ograniczona konkurencja w dzielnicy Ursus,
- słabsze parametry lokalizacyjne większości konkurencyjnych projektów o podobnym standardzie i cenach – Ursus to lokalizacja najatrakcyjniejsza cenowo wśród rejonów miasta umożliwiających dojazd do centrum w ok. 14 minut i posiadających dogodną, istniejącą infrastrukturę miejską,
- gotowe obiekty użyteczności publicznej (oświatowe, handlowe, usługowe, opieki zdrowotnej, kulturalne, samorządowe) w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla,
- planowana aktywna polityka marketingowa, ukierunkowana na dotarcie do docelowej grupy klientów oraz zwiększenie świadomości zalet lokalizacyjnych dzielnicy Ursus;
- duża elastyczność projektu – możliwość dostosowywania popytu poprzez modyfikację cen:
 - docelowa cena mieszkania na poziomie uprawniającym do skorzystania z programów rządowych wspierających rozwój gospodarki mieszkaniowej, sprzedaż mieszkań w pierwszych fazach projektu poniżej ceny rynkowej,
 - elastyczny projekt umożliwiający modyfikację wielkości mieszkań do aktualnych potrzeb rynku,
- innowacyjne rozwiązanie architektoniczne gwarantujące nawet mieszkańom o powierzchni 35-55 m² wydzielenie stref mieszkalnych oraz zorientowane na dwa kierunki świata.

Zgodnie z wyłożonym, projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego, grunt Spółki ma zostać przeznaczony głównie pod budownictwo komercyjne i mieszkaniowe o intensywnej gęstości zabudowy. Dokładna liczba powierzchni w podziale na mieszkaniową i komercyjną nie została jeszcze ostatecznie określona. Raport z wyceny Savills Sp. z o.o. zgodnie z intencją Spółki zakłada, iż na terenach należących do Spółki wybudować można w Ursusie 779 tys. m² powierzchni użytkowej, z czego 732 tys. m² przypada na powierzchnię mieszkalną, pozostała zaś część – na wydzielone powierzchnie komercyjne. Zamiarem Spółki jest modyfikacja powyższych założeń w celu optymalizacji zabudowy oraz zwiększenia atrakcyjności lokalizacji dla potencjalnych mieszkańców i poprzez to maksymalizacji wartości projektu.

W celu zwiększenia efektywności i uatrakcyjnienia tej lokalizacji Spółka planuje na posiadanych terenach zrealizować poza obiektami mieszkaniowymi również centrum biznesowe o powierzchni

około 40 tys. m² oraz obiekty handlowe w bezpośrednim sąsiedztwie centrum biznesowego i przystanków kolejki MZK.

Spółka dąży do uzyskania następującego potencjału budowlanego posiadanego gruntu: 732 tys. m² powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych (wraz z lokalami handlowymi), 47 tys. m² powierzchni komercyjnej. Powyższy podział pozwoli na budowę ok. 10,5 tys. mieszkań. Uprawnomocnienie się planu zagospodarowania przestrzennego i ostateczne potwierdzenie liczby powierzchni użytkowej spodziewane jest na przełomie 2010 i 2011 r.

Podsumowanie danych o projekcie i pożądanym przez Spółkę parametrów zabudowy:

Lokalizacja	Obręb ulic Posag 7 Panien i Traktorzystów, dzielnica Ursus, Warszawa
Grunt	582 152 m ²
Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia użytkowa mieszkań: 732 tys. m ² Powierzchnia komercyjna: 47 tys. m ²
Łączna powierzchnia użytkowa	779 tys. m ²
Liczba mieszkań	10 500+
Średnia powierzchnia mieszkania	Okolo 55 m ²
Miejsca parkingowe do sprzedaży	11 700
Wartość księgową na 31.12.2009 r.	134,5 mln EUR

Korzystne tendencje na rynku cen nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych oraz potencjał gruntu umożliwiający zmianę jego przeznaczenia pozwoliły Spółce przeszacować wartość księgową gruntu do 134,5 mln EUR na koniec 2009 r. (tj. 552,6 mln PLN), co przekłada się na wycenę gruntu na m² powierzchni użytkowej w wysokości 709 PLN (zgodnie z wyceną Savills Sp. z o.o.).

Część nieruchomości jest na dzień zatwierdzenia Prospektu wynajmowana, co zapewnia Spółce bieżące wpływy gotówki, które pokrywają część kosztów związanych z utrzymaniem terenu. Terminy wypowiedzenia umów najmu wahają się od 1 do 6 miesięcy.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu zakończono wyburzenia 135 tys. m² powierzchni, rozpoczęto rozbiórkę budynków na terenie o powierzchni ponad 65 tys. m², natomiast dla ponad 95 tys. m² gruntu pozyskano pozwolenie na rozbiórkę posadowionej zabudowy przemysłowej.

Projekt w Ursusie będzie głównym źródłem zysków operacyjnych Grupy, począwszy od 2012 r. Spółka oczekuje, iż realizacja projektu pozwoli docelowo (od 2015 r.) na sprzedaż około 1 000 mieszkań rocznie. Docelowa sprzedaż szacowana jest na poziomie ok. 5% łącznej rocznej sprzedaży mieszkań w Warszawie.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka posiada pośrednio 100% kapitału akcyjnego spółki Blaise Investments Sp. z o.o. oraz Challenge Eighteen Sp. z o.o., które to spółki są właścicielami gruntu w Ursusie i zajmują się realizacją projektu.

Działalność w zakresie zarządzania aktywami nieruchomościowymi

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

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

8.2.5 Główni dostawcy i odbiorcy

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

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

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

Spółka ani Grupa Kapitałowa nie była w okresie ostatnich 2 lat stroną umów ani nie zawiera obecnie umów z odbiorcami instytucjonalnymi oraz dostawcami, które spełniałyby kryteriów umowy istotnej z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. nr 33, poz. 259, ze zm.). Wszystkie umowy uznane za umowy istotne Spółki i Grupy Kapitałowej opisane zostały w pkt 12 Prospektu.

9. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

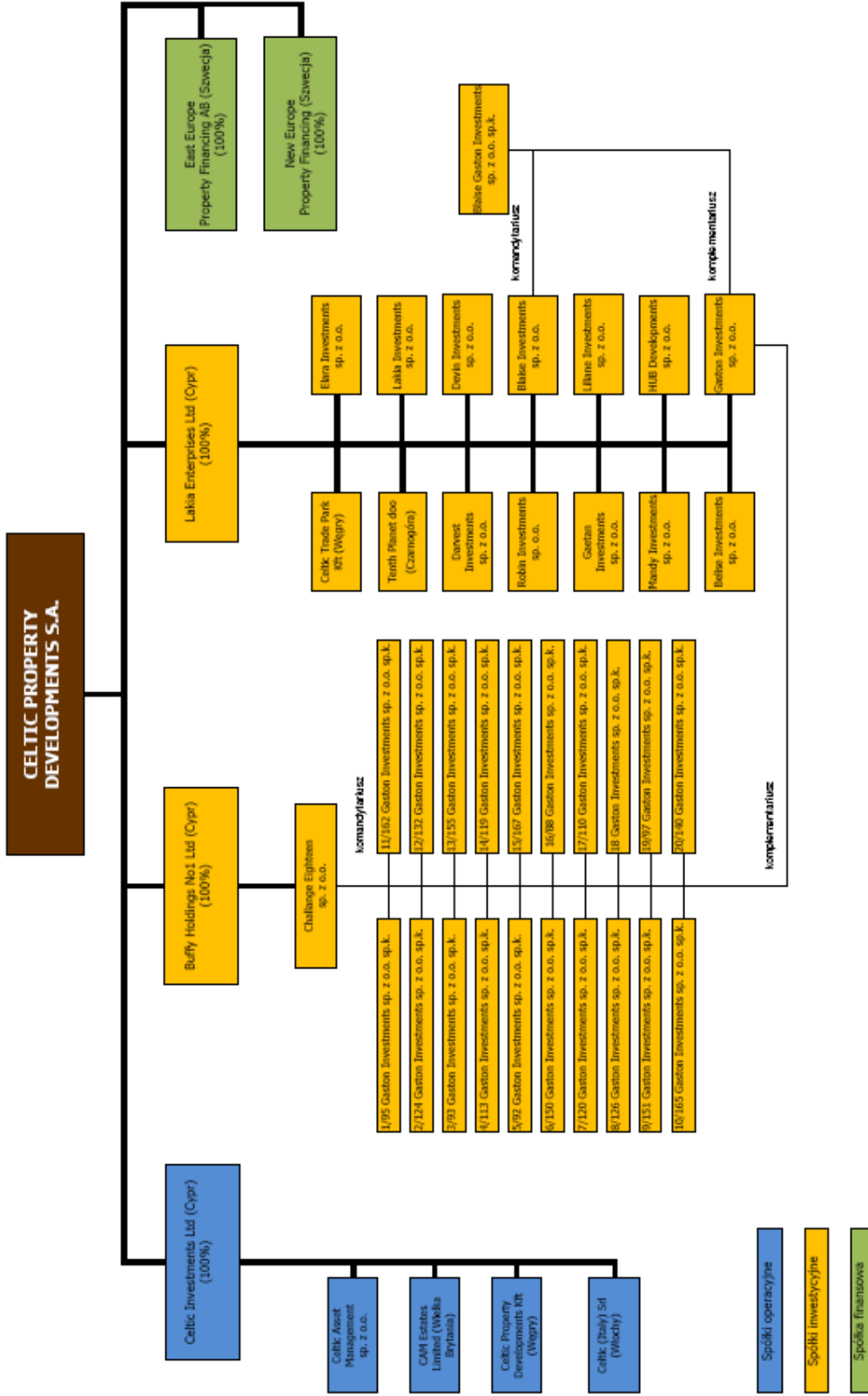
9.1 Opis Grupy Kapitałowej oraz pozycji Spółki w Grupie

Spółka jest członkiem Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 4 pkt 16) Ustawy o Ofercie Publicznej jako podmiot dominujący.

Grupa Kapitałowa Celtic składa się z podmiotu dominującego CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. i ponad czterdziestu podmiotów zależnych. Spółka kontroluje bezpośrednio 5 podmiotów: Celtic Investments Ltd (Cypr), Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr), Lakia Enterprises Ltd (Cypr), East Europe Property Finance AB (Szwecja), New Europe Property Finance AB (Szwecja), które są odpowiedzialne za odpowiednie obszary działalności Grupy Kapitałowej i tak:

1. Celtic Investments Ltd (Cypr) – spółka ta jest właścicielem udziałów w spółkach operacyjnych, prowadzących działalność w Polsce, Wielkiej Brytanii, na Węgrzech i we Włoszech;
2. Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) – spółka ta spółka jest właścicielem udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
3. Lakia Enterprises Ltd (Cypr) – spółka ta jest właścicielem udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce, Czarnogórze i na Węgrzech;
4. East Europe Property Finance AB (Szwecja) – spółka ta jest odpowiedzialna za operacje finansowe Grupy Kapitałowej;
5. New Europe Property Finance AB (Szwecja) – spółka ta jest odpowiedzialna za operacje finansowe Grupy Kapitałowej.

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest działalność deweloperska. W chwili obecnej jej działalność odbywa się za pośrednictwem spółek inwestycyjnych bezpośrednio zależnych od spółek: Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Spółka natomiast koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące tworzenia i realizacji strategii rozwoju. CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. podejmuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy Kapitałowej i pełni rolę koordynatora tej działalności.



9.2 Wykaz podmiotów zależnych Spółki

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka posiada (bezpośrednio i pośrednio) akcje i udziały oraz głosy w następujących podmiotach zależnych:

Lp.	Nazwa podmiotu (siedziba)	Akcjonariusz/udziałowiec tej spółki (bezpośredni)	Procentowy udział Spółki w kapitale podmiotu i głosach (bezpośredni lub pośredni)
1.	Celtic Investments Ltd (Nikozja, Cypr)	Celtic Property Developments S.A.	100%
2.	Celtic Asset Management Sp. z o.o. (Warszawa)	Celtic Investments Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
3.	CAM Estates Limited (Wielka Brytania)	Celtic Investments Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
4.	Celtic Property Developments Kft (Budapeszt, Węgry)	Celtic Investments Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
5.	Celtic (Italy) S.r.l (Mediolan, Włochy)	Celtic Investments Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
6.	Buffy Holdings No1 Ltd (Nikozja, Cypr)	Celtic Property Developments S.A.	100%
7.	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa)	Buffy Holdings No1 Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
8.	1/95 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
9.	2/124 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
10.	3/93 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
11.	4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
12.	5/92 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
13.	6/150 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
14.	7/120 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
15.	8/126 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
16.	9/151 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
17.	10/165 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
18.	11/162 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
19.	12/132 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz;	100%

			Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	
20.	13/155	Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Komandytariusz – Challenge Eighteen Sp. z o.o. (suma komandytowa: 1.000 PLN; wkład niepieniężny: BRAK) komplementariusz: Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa)	100%
21.	14/119	Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
22.	15/167	Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
23.	16/88	Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
24.	17/110	Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
25.	18	Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
26.	19/97	Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
27.	20/140	Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)	Challenge Eighteen Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz; Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
28.	Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)		Celtic Property Developments S.A.	100%
29.	Celtic Trade Park Kft (Budapeszt, Węgry)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
30.	Tenth Planet doo (Kotor, Czarnogóra)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
31.	Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
32.	Elara Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
33.	Lakia Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
34.	Devin Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
35.	Robin Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
36.	Liliane Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
37.	HUB Developments LTD Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
38.	Darvest Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
39.	Blaise Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
40.	Gaetan Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
41.	Mandy Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
42.	Belise Investments Sp. z o.o. (Warszawa)		Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	100%
43.	Blaise Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (Warszawa)		Blaise Investments Sp. z o.o. (Warszawa) – komandytariusz Gaston Investments Sp. z o.o. (Warszawa) komplementariusz	100%
44.	East Europe Property Financing AB (Sztokholm, Szwecja)		Celtic Property Developments S.A.	100%
45.	New Europe Property Financing AB (Sztokholm, Szwecja)		Celtic Property Developments S.A.	100%

Źródło: Spółka

9.3 Informacje o udziałach w innych przedsiębiorstwach

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka nie posiada (bezpośrednio i pośrednio) akcji i udziałów w innych podmiotach poza spółkami z Grupy Kapitałowej, które zostały wskazane powyżej w pkt 9.2. Wartość księgowa udziału kapitałowego w żadnym z podmiotów, w których Spółka posiada udział kapitałowy, nie stanowi co najmniej 10% skonsolidowanych aktywów netto Grupy Kapitałowej ani nie generuje co najmniej 10% skonsolidowanych zysków lub straty netto Grupy Kapitałowej z wyjątkiem dwóch podmiotów:

Lp.	Nazwa podmiotu (siedziba)	Przedmiot działalności	Procentowy udział Spółki w kapitale podmiotu i głosach
1.	Buffy Holdings No1 Ltd (Nikozja, Cypr)	Działalność inwestycyjna, działalność holdingów kapitałowych, działalność finansowa	100%
2.	Celtic Investments Ltd (Nikozja, Cypr)	Działalność holdingowa, doradcza i konsultingowa	100%

Sprawozdania finansowe powyższych spółek podlegały konsolidacji w ramach Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments Plc z siedzibą w Larnace (Cypr). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”.

10. ŚRODKI TRWAŁE I OCHRONA ŚRODOWISKA

10.1 Znaczące rzeczowe aktywa trwałe (istniejące i planowane), w tym dzierżawione nieruchomości oraz obciążenia na nich ustanowione

Na dzień połączenia ze spółką CPD Plc (Cypr) Spółka nie posiadała rzeczowych aktywów trwałych.

Spółka nie planuje nabycia istotnych rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka nie podjęła wiążących zobowiązań co do zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Spółka ani jej Grupa Kapitałowa na dzień zatwierdzenia Prospektu nie posiada znaczących środków trwałych, tj. rzeczowych aktywów trwałych o wartości przekraczającej 50.000 euro.

10.2 Nieruchomości

Spółka nie wynajmuje innym podmiotom lokali będących jej własnością.

Spółka wynajmuje od Rondo Property Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością następujące powierzchnie:

- powierzchnię biurową (lokal przeznaczony na siedzibę Spółki) o powierzchni 945 m²
- Atrium o powierzchni 117 m²,
- powierzchnię magazynową o powierzchni 39,39 m² oraz
- 9 miejsc parkingowych,

znajdujące się w budynku Rondo I przy Rondo ONZ 1 w Warszawie na podstawie umowy najmu z dnia 25 czerwca 2007 roku zawartej z Rondo Property Investments Sp. z o.o. Umowa została zawarta na czas oznaczony pięciu lat, tj. do września 2012 roku.

Nieruchomości w rachunkowości Spółki i jej Grupy Kapitałowej ujęte są nie jako rzeczowe aktywa trwałe, lecz jako nieruchomości inwestycyjne lub zapasy, w zależności od ich przeznaczenia. Większość nieruchomości nabytych lub planowanych do nabycia przez Spółkę lub Grupę Kapitałową jest przeznaczona pod inwestycje budowlane polegające na ich przebudowie i modernizacji, a następnie sprzedaży.

Nieruchomości położone w Polsce, dla których Spółka lub jej podmioty zależne zostały wpisane jako właściciel lub użytkownik wieczysty w księgach wieczystych, zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Lp.	Położenie, oznaczenie działek, powierzchnia	Tytuł prawny, księga wieczysta	Przeznaczenie, (klasyfikacja sprawozdaniu finansowym)	w	Obciążenia
A. Warszawa					
1.	Warszawa-Ochota ul. Orłów Piastowskich dz. nr ewid.: 86/2 o powierzchni 593 m ²	Własność – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00147830/3 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)		brak
2.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid.: 111/2, 111/3, 111/4 o łącznej powierzchni 67.004,0 m ²	Użytkowanie wieczyste – Blaise Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00212689/6 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)		Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.

3.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid.: 132 o powierzchni 32.756,0 m ²	Użytkowanie wieczyste – 12/132 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00233103/8 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
4.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 92 o powierzchni 37.513 m ²	Użytkowanie wieczyste – 5/92 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00283128/4 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
5.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid.: 120/1, 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/11, 120/12 o łącznej powierzchni 14.402 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00283412/2 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	120/1, 120/9, 120/10,120/11 – do sprzedaży; 120/7, 120/8, 120/12 – funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
6.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 150 o powierzchni 11.356 m ²	Użytkowanie wieczyste – 6/150 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00338197/9 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
7.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 94/2 o powierzchni 1.162 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00453511/9 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
8.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 161 o powierzchni 2.967 m ²	Użytkowanie wieczyste – 6/150 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00454073/3 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
9.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 148 o powierzchni 1.008 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00228713/9 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka zwykła do kwoty 838.639,44 PLN ustanowiona na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Mieście Stołecznym Warszawie zabezpieczająca wierzytelności z tytułu świadczenia usług w zakresie dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków
10.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 134 o powierzchni 4.722 m ²	Użytkowanie wieczyste – 13/155 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00233102/1 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
11.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 119, o	Użytkowanie wieczyste – 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k.	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak

	łączniej powierzchni 22.349 m ²	Księga wieczysta WA1M/00228837/4 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie		
12.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów/ul. Cierlicka dz. nr ewid. 140 o powierzchni 5.479 m ²	Użytkowanie wieczyste – 20/140 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00233090/3 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
13.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 113 o powierzchni 51.377 m ²	Użytkowanie wieczyste – 4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00283121/5 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
14.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 93 o powierzchni 32.964 m ²	Użytkowanie wieczyste – 3/93 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00283123/9 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
15.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 95 o powierzchni 36.811 m ²	Użytkowanie wieczyste – 1/95 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00283122/2 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
16.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 88, o powierzchni 3.969 m ²	Użytkowanie wieczyste – 16/88 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00283131/8 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
17.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 124 o powierzchni 32.268 m ²	Użytkowanie wieczyste – 2/124 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00283410/8 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
18.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 147 o powierzchni 5.190 m ²	Użytkowanie wieczyste – 13/155 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00338198/6 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
19.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/5, 126/6, 126/9, 126/10 o powierzchni 332.100 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00283125/3 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak

20.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 127/2 o powierzchni 1.326 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00359139/8 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
21.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 151 o powierzchni 7.692 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00359150/1 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
22.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid.: 143, 2/3, 17 o łącznej powierzchni 14.777 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00377081/8 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (funkcje infrastrukturalne), (nieruchomość inwestycyjna)	brak
23.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid: 120/6, 120/13 o łącznej powierzchni 2.475 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00412696/0 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
24.	Warszawa ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 166/1, 166/2, 166/3, 166/4, 166/5, 166/6, 166/7, o łącznej powierzchni 6.879 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/00443951/0 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja usługowa – oświata (nieruchomość inwestycyjna)	brak
25.	Warszawa ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 167/1, 167/2, o łącznej powierzchni 12.612 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/00444066/6 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja usługowa – oświata (nieruchomość inwestycyjna)	brak
26.	Warszawa ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 97, o powierzchni 4.857 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00283129/1 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
27.	Warszawa-Ursus ul. Traktorzystów dz. nr ewid. 160 o powierzchni 400 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00454074/0 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
28.	Warszawa-Ursus ul. Gierdziejewskiego dz. nr ewid. 155 o powierzchni 11.235 m ²	Użytkowanie wieczyste – 13/155 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00377082/5 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
29.	Warszawa-Ursus ul. Posąg 7 Panien dz. nr ewid. 152 o powierzchni 20.749 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00228714/6 prowadzona przez XIII Wydział	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak

		Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie		
30.	Warszawa-Ursus ul. Posag 7 Panien/ ul. Tetmajera dz. nr ewid.: 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 162/7, 162/8, 162/9, 162/10, 162/11, 162/13, 162/14, 162/16, 162/17, 162/18, 162/20, 162/21 o łącznej powierzchni 10.165 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/004444064/2 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
31.	Warszawa-Ursus ul. Posag 7 Panien dz. nr ewid.: 164/1, 164/2, 164/3, 164/4 o łącznej powierzchni 1.440 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/004444065/9 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
32.	Warszawa-Ursus ul. Posag 7 Panien dz. nr ewid. 159 o powierzchni 5.364 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00426061/1 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
33.	Warszawa-Ursus ul. Posag 7 Panien dz. nr ewid. 158 o powierzchni 3.201 m ²	Użytkowanie wieczyste – 13/155 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. Księga wieczysta WA1M/00432820/5 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
34.	Warszawa-Ursus ul. Posag 7 Panien dz. nr ewid.: 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, 165/6, 165/7, 165/8, 165/9, 165/10, 165/11, 165/13, 165/15 165/16, 165/17, 165/18, 165/19, 165/20, 165/21, 165/22, 165/23 o łącznej powierzchni 15.643 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/00443952/7 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
35.	Warszawa-Ursus ul. Posag 7 Panien dz. nr ewid.: 163/1, 163/2, 163/4, 163/5, 163/6 o łącznej powierzchni 822 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/004444063/5 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
36.	Warszawa-Ursus ul. Posag 7 Panien dz. nr ewid.: 110/1, 110/2, 110/4, 110/5, 110/6, 110/7, 110/8, 110/9, 2/4, 23, 24 o łącznej powierzchni 23.100 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/004444067/3 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (funkcje infrastrukturalne), (nieruchomość inwestycyjna)	brak
37.	Warszawa-Ursus ul. Szamoty dz. nr ewid.: 168/1, 168/2, 168/4, 168/6, 168/7, 168/8 o łącznej powierzchni 20.284 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/00444807/3 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak

Mokotowa w Warszawie				
38.	Warszawa-Ursus ul. Szamoty dz. nr ewid.: 156/1, 156/2, o łącznej powierzchni 9.580 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/00444808/0 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
39.	Warszawa pl. Czerwca 1976 r. dz. nr ewid. 123/13, 123/14 o powierzchni 260 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00338242/0 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja usługowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
41.	Warszawa pl. Czerwca 1976 r. dz. nr ewid. 123/18 o powierzchni 286 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00338241/3 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
42.	Warszawa pl. Czerwca 1976 r. dz. nr ewid.: 123/29, 123/30, 123/31, 123/38, 123/39, 123/40, 123/41, 123/42, 123/43, 123/44, 123/45, 123/46 o łącznej powierzchni 2.146 m ²	Użytkowanie wieczyste – Challange Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/00444810/7 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
43.	Warszawa- Śródmieście ul. Koszykowa 69 dz. nr ewid. 6 o powierzchni 744 m ²	Użytkowanie wieczyste – Elara Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA4M/00147891/9 prowadzona przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (zapasy)	brak
44.	Warszawa-Wola ul. Jana Kazimierza 12/14 dz. nr ewid. 6 o powierzchni 8.704 m ²	Użytkowanie wieczyste – Mandy Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA4M/00153285/3 prowadzona przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
45.	Warszawa-Mokotów ul. Cybernetyki dz. nr ewid. 8/7 o powierzchni 3.908 m ²	Użytkowanie wieczyste – Lalka Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA2M/00139786/7 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 36.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 21.12.2009 r. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
46.	Warszawa-Mokotów ul. Cybernetyki dz. nr ewid. 8/12 o powierzchni 2.410	Użytkowanie wieczyste – Lalka Investments Sp. z o.o., Deka Immobilien Investment GmbH Sp. z o.o. Oddział w	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak

	m ²		Polsce Księga wieczysta WA2M/00457211/1 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie		
47.	Warszawa-Włochy ul. Łopuszańska dz. nr ewid.: 245, 246 o łącznej powierzchni 31.275 m ²		Użytkowanie wieczyste – Devin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00282562/1 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
48.	Warszawa-Włochy ul. Łopuszańska dz. nr ewid. 134/4 o powierzchni 1.772 m ²		Użytkowanie wieczyste – Devin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00426618/1 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
					Hipoteka łączna zwykła na udziałach Pawła Mologo, Aleksandra Nawrockiego, oraz Jolanty Gryn do kwoty 2.400.000 PLN ustanowiona na rzecz Fortis Bank Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 21.06.2012 r.
49.	Warszawa-Włochy ul. Łopuszańska dz. nr ewid: 250, 251, 252 o łącznej powierzchni 6.984 m ²		Użytkowanie wieczyste – stanowiące współwłasność: Devin Investments Sp. z o.o., M.J.S. Sp. z o.o., Almitel Sp. z o.o., LTT Sp. z o.o., Dorota Głuchowska, Waldemar Głuchowski, Andrzej Śnieżek, Grażyna Śnieżek, Księga wieczysta WA1M/00435261/9 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja infrastrukturalna (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka łączna kaucyjna na udziałach Pawła Mologo, Aleksandra Nawrockiego, oraz Jolanty Gryn do kwoty 417.000 PLN ustanowiona na rzecz Fortis Bank Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z odsetek oraz pozostałych kosztów kredytu, których termin spłaty przypada na dzień 21.06.2012 r. Hipoteka łączna zwykła do kwoty 520.000 EUR ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. II Oddział Korporacyjny w Warszawie zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu udzielonego spółce LTT Sp. z o.o., którego termin spłaty przypada na dzień 15.12.2010 r. Hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 100.000 EUR ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. II Oddział Korporacyjny w Warszawie zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z odsetek oraz pozostałych kosztów kredytu, których termin spłaty przypada na dzień 15.12.2010 r. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR

				ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
				Hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 100.000 EUR ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. II Oddział Korporacyjny w Warszawie zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 28.10.2010 r.
50.	Warszawa-Włochy ul. Łopuszańska dz. nr ewid.: 212/6, 212/7 o łącznej powierzchni 2.354 m ²	Użytkowanie wieczyste – Devin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00455277/0 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
51.	Warszawa-Włochy ul. Bakalarska dz. nr ewid.: 134/2 o powierzchni 2.041 m ²	Użytkowanie wieczyste – Devin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00426617/4 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
52.	Warszawa-Włochy ul. Bakalarska dz. nr ewid.: 135/1, 135/2, 136/2 o łącznej powierzchni 2.937 m ²	Użytkowanie wieczyste – Devin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00444614/5 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
53.	Warszawa-Bemowo dz. nr ewid.: 59/5, 16/3 o łącznej powierzchni 4.907 m ²	Własność – Robin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00168850/2 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja infrastrukturalna (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
54.	Warszawa-Bemowo ul. Polczyńska dz. nr ewid.: 53/1, 55/2, 59/3 o łącznej powierzchni 3.701 m ²	Własność – Robin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00168851/9 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcje usługowe i biurowe (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
55.	Warszawa-Bemowo dz. nr ewid.: 53/2, 55/2, 59/4 o łącznej powierzchni 555 m ²	Własność – Robin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00168852/6 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja infrastrukturalna (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
51.	Warszawa-Bemowo ul. Polczyńska dz. nr ewid.: 54, 55/3, 60/1, 60/2 o łącznej powierzchni 6.317 m ²	Własność – Robin Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00223834/8 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-	54,55/3,60/1 – funkcje usługowe i biurowe; 60/2 – funkcje infrastrukturalne (nieruchomość inwestycyjna)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 21.000.000 EUR ustanowiona na rzecz Banku HSBC Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin

		Mokotowa w Warszawie		splaty przypada na dzień 27.03.2012 r.
56.	Warszawa-Wilanów dz. nr ewid. 31 o powierzchni 1.153 m ²	Własność – Liliane Investments Sp. z o.o., Wojciech Iwańczak, Anna Owoc-Piątek, Marcin Prusak, Katarzyna Duranc, Aleksandra Kucharska, Paweł Kucharski, Elżbieta Ruszkowska, Cezary Ruszkowski, Klara Ruszkowska-Roslan, Marek Roslan, Wojciech Głazewski, Iwona Makarewicz, Hanna Czajkowska, Barbara Przesmycka, Andrzej Przesmycki, Michał Bień, Artur Kuczera, Anna Załucka-Kuczera, Agata Brzozowska, Cezary Brzozowski, Michał Kozłowski, Izabela Kozłowska, Agnieszka Zawadzka, Witold Zawadzki, Dominik Piątek. Księga wieczysta WA2M/00479774/5 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja infrastrukturalna (zapasy)	Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 1.320.000 PLN ustanowiona na rzecz Banku DNB Nord Polska S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin splaty przypada na dzień 5.09.2049 r. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 419.595 PLN ustanowiona na rzecz Deutsche Bank PBC S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin splaty przypada na dzień 5.12.2039 r. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 2.100.000 PLN ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin splaty przypada na dzień 8.12.2039 r. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 539.250 EUR ustanowiona na rzecz Deutsche Bank PBC S.A. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z kredytu, którego termin splaty przypada na dzień 5.03.2040 r.
57	Warszawa-Wilanów dz. nr ewid. 1/9;2/14;3/9 o łącznej powierzchni 3 914 m ²	Własność – Liliane Investments Sp. z o.o., Księga wieczysta WA2M/00479666/5 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	funkcja mieszkaniowa (zasady)	brak
58	Warszawa-Mokotów ul. Cybernetyki dz. nr ewid. 9 o powierzchni 7,449 m ²	Własność – Belise Investment Sp. z o.o. Księga wieczysta WA2M/00143456/6 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie	funkcja biurowa (zapasy)	Brak
59.	Warszawa-Ursus ul. Posąg 7 Panien dz. nr ewid.: 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/5, 126/6, 126/9 126/10 o łącznej powierzchni 33 210m ²	Użytkowanie wieczyste – Challenge Eighteen Sp. z o.o. Księga wieczysta WA1M/00283125/3 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie	do sprzedaży (nieruchomość inwestycyjna)	brak
B. Wolbórz				
1.	Wolbórz ul. Gadki dz. nr ewid. 1263/5 o powierzchni 56.586 m ²	Własność – HUB Developments Ltd Sp. z o.o. Księga wieczysta PT1P/00034997/8 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim	funkcja usługowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak

2.	Wolbórz ul. Gadki dz. nr ewid. 1264/2 o powierzchni 2.130 m ²	Własność – HUB Developments Ltd Sp. z o.o. Księga wieczysta PT1P/00072642/3 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim	funkcja usługowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak
3.	Wolbórz ul. Gadki dz. nr ewid. 1289/1 o powierzchni 4,0878 m ²	Własność – HUB Developments Ltd Sp. z o.o. Księga wieczysta PT1P/00075470/7 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim	funkcja usługowa (nieruchomość inwestycyjna)	brak

C. gmina Lesznowola

1.	PGR i Radiostacja Łazy, gmina Lesznowola dz. nr ewid.: 51/1, 51/2, 51/6, 51/9, 51/17, 51/25, 51/31, 51/48, 51/57 o łącznej powierzchni 14.089 m ²	Własność – Gaetan Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/00428496/1 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie	drogi (zapasy)	brak
	PGR i Radiostacja Łazy, gmina Lesznowola dz. nr ewid.: 51/4, 51/5, 51/8, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15, 51/16, 51/19, 51/20, 51/21, 51/22, 51/23, 51/24, 51/26, 51/27, 51/28, 51/29, 51/30, 51/32, 51/33, 51/35, 51/36, 51/37, 51/38, 51/39, 51/41, 51/42, 51/43, 51/44, 51/45, 51/46, 51/47, 51/49, 51/50, 51/51, 51/52, 51/53 o łącznej powierzchni 43.101 m ²	Własność – Gaetan Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA11/00012773/6 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie	funkcja mieszkalna (zapasy)	brak

C. gmina Piaseczno

1.	Józefosław Gmina Piaseczno dz. nr ewid. 45/47 o powierzchni 1 154 m ²	Własność – Liliane Investments Sp. z o.o. Księga wieczysta WA5M/00431105/8 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie	funkcja mieszkalna (zapasy) (sprzedana – umowa przedwstępna)	brak
2.	Józefosław Gmina Piaseczno dz. nr ewid. 45/38 o powierzchni 2,298 m ²	Własność – Liliane Investments Sp. z o.o. Agata Żehaluk Paweł Placzke Joanna Placzke Ryszard Więclawski Małgorzata Więclawska Konrad Ciszkowski Ewa Ciszowska Przemysław Machula Jacek Sygutowski Renata Sygutowska Cezary Więclaw Anna Więclaw Miroslaw Jucha Beata Majcher Jucha Rafał Zarzycki Kazimierz Nojszewski	funkcja infrastrukturalna (zapasy) (sprzedana – umowa przedwstępna)	Hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 244 335 EUR na rzecz banku Deutsche Bank PBC SA . zabezpieczająca wierzycelność wynikającą z kredytu, którego termin spłaty przypada na dzień 4.10.2039 r. Hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 754 760,27 PLN na rzecz banku Nordea Polska SA . zabezpieczająca wierzycelność wynikającą z

Paweł Żegnałek
Katarzyna Żegnałek
Marek Bukaty
Halina Bukaty
Barbara Chmielewska
Andrzej Chmielewski
Katarzyna Sobierajska
Henryk Sobierajski
Małgorzata Wiśniewska
Marcin Forys
Waldemar Jarosz
Beata Jarosz
Księga wieczysta
WA11/00009534/5
prowadzona przez IV Wydział
Ksiąg Wieczystych Sądu
Rejonowego w Piasecznie

kredytu, którego termin
spłaty przypada na dzień
5.09.2029 r.

Hipoteka umowna łączna
kaucyjna do kwoty
87 405 CHF
na rzecz banku
Deutsche Bank PBC SA
. zabezpieczająca
wierzytelność wynikającą z
kredytu, którego termin
spłaty przypada na dzień
4.09.2031 r.

Hipoteka umowna łączna
zwykła do kwoty
439 901,29 PLN
na rzecz banku
INVEST BANK SA
zabezpieczająca
wierzytelność wynikającą z
kredytu

Hipoteka umowna łączna
kaucyjna do kwoty
245 000 PLN
na rzecz banku
INVEST BANK SA
zabezpieczająca
wierzytelność wynikającą z
kredytu

Hipoteka umowna łączna
kaucyjna do kwoty
680 000 PLN
na rzecz banku
DnB Nord Polska SA
zabezpieczająca
wierzytelność wynikającą z
kredytu, którego termin
spłaty przypada na dzień
5.02.2025 r.

Źródło: Spółka

Spółka Grupy Kapitałowej Tenth Planet doo z siedzibą w Kotorze (Czarnogóra) jest właścicielem lub użytkownikiem nieruchomości gruntowych i budynkowych położonych na terenie Czarnogóry o łącznej powierzchni ok. 100.000 m².

Spółka Grupy Kapitałowej Celtic Park Trade Kft z siedzibą w Budapeszcie (Węgry) jest właścicielem lub użytkownikiem nieruchomości gruntowych i budynkowych położonych w Alsonemedi na terenie Węgier o łącznej powierzchni ok. 43.000 m².

10.3 Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Spółkę rzeczowych aktywów trwałych

Spółka podlega wielu przepisom i regulacjom odnoszącym się do używania gruntów i ochrony środowiska, które mają istotne znaczenie dla prowadzonych projektów deweloperskich. Do najważniejszych z nich należą:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.);

- ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.);
- ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (tekst jednolity: Dz.U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251, z późn. zm.);
- ustawa z dnia 11 maja 2001 roku o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej (tekst jednolity: Dz.U. z 2007 r. Nr 90, poz. 607 z późn. zm.).

Spółka nie ma obowiązku uzyskania pozwolenia zintegrowanego na prowadzenie działalności, jednakże otrzymuje pewne pozwolenia na gospodarcze korzystanie ze środowiska, pozwolenia wodno-prawne, w tym na odprowadzenie wód z wykopów do sieci deszczowej oraz doprowadzanie wody i odprowadzenie ścieków, jak również inne decyzje administracyjne wymagane przez przepisy dotyczące ochrony środowiska w toku uzyskiwania pozwoleń na budowę w ramach poszczególnych projektów inwestycyjnych. Spółka, uzyskując wymagane decyzje, w procesie budowlanym stosuje się także do przepisów dotyczących ochrony środowiska.

W szczególności, pozwolenie na budowę może być wydane po uprzednim przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wymaganego przepisami o ochronie środowiska albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, jeżeli jest ona wymagana (art. 32 ust. 1 pkt 1) Prawa budowlanego). Sytuacja tak może mieć miejsce w przypadkach, gdy planowane przedsięwzięcia mogą znacząco oddziaływać na środowisko, co wymagać może sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (art. 63, ust. 1 i 4 Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko).

W związku z prowadzoną działalnością deweloperską CPD S.A. i Grupa Kapitałowa będzie realizowała kolejne inwestycje budowlane oraz nabywała nowe nieruchomości. Zgodnie z przytoczonymi powyżej ustawami podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, są odpowiedzialne za rekultywację tych gruntów, mogą też zostać zobowiązane do zapłaty z tego tytułu kar i opłat administracyjnych. Zamiarem Spółki nie jest nabywanie lub użytkowanie takich gruntów. Badania prawne i techniczne w ramach procesu nabywania przez Spółkę gruntów pod przyszłe inwestycje będą szczególnie ukierunkowane na ocenę ryzyka powstania odpowiedzialności z tytułu zanieczyszczenia środowiska.

Prowadząc działalność, CPD S.A. podejmuje wszelkie starania, aby działać zgodnie z przepisami prawa i regulacjami dotyczącymi korzystania z gruntów oraz ochrony środowiska naturalnego. Spółka nie posiada wiedzy o jakichkolwiek postępowaniach toczących się wobec niej lub co do których istnieje realna groźba, że zostaną wszczęte w przyszłości, w zakresie ochrony środowiska naturalnego, jak również o jakichkolwiek zobowiązaniach, które mogą zostać nałożone na Spółkę na podstawie takich przepisów.

Opisane powyżej wymogi dotyczące ochrony środowiska mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Spółkę nieruchomości prezentowanych w księgach rachunkowych Spółki w pozycji zapasy i nieruchomości inwestycyjne.

11. BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE

11.1 Badania i rozwój

Ani Celtic Property Developments S.A., ani spółki zależne Spółki nie prowadzą obecnie ani nie prowadziły w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi działalności badawczo-rozwojowej ani nie ponosiły wydatków na prace badawczo-rozwojowe.

11.2 Patenty, licencje i znaki towarowe

Ani Celtic Property Developments S.A., ani spółki zależne Spółki nie są właścicielami patentów w rozumieniu ustawy Prawo własności przemysłowej ani nie wykorzystują patentów do prowadzenia działalności operacyjnej.

Spółka nie korzysta z żadnych istotnych licencji z uwzględnieniem faktu, iż w działalności operacyjnej korzysta ze standardowych programów komputerowych w zakresie oprogramowania biurowego.

Ani Celtic Property Developments S.A., ani spółki zależne Spółki nie dokonały zgłoszeń znaków towarowych do Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej ani do innych podobnych rejestrów, w tym Urzędu ds. Harmonizacji Rynku Wewnętrznego z siedzibą w Alicante (Office for Harmonization in the Internal Market – OHIM).

11.3 Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Spółki od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych

Ani Celtic Property Developments S.A., ani spółki zależne Spółki nie są uzależnieni od patentów, licencji, umów przemysłowych lub finansowych ani od nowych procesów produkcyjnych.

12. ISTOTNE UMOWY

Ani Spółka, ani inne spółki Grupy Kapitałowej w dniu zatwierdzenia Prospektu nie są stroną umów, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki, ani nie były w okresie ostatnich 2 lat stroną umów, których wartość przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki. Zarząd przedstawia poniżej umowy (zarówno te, które mogą być kwalifikowane jako zawierane w normalnym toku działalności, jak i te, które mogą być kwalifikowane jako umowy zawarte poza normalnym tokiem działalności), które uznaje za istotne dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej ze względu na ich przedmiot lub wartość.

12.1 Umowy kredytowe, zastawów i poręczeń

Grupa Kapitałowa była w okresie od dnia 1 stycznia 2009 roku stroną dwóch umów dotyczących finansowania działalności deweloperskiej o znacznej wartości. Poniżej przedstawiono podsumowanie umów kredytowych obowiązujących w tym okresie.

Umowa kredytu na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 4 grudnia 2007 roku (dalej: Umowa) zawarta z Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej: Bank)

Stronami powyższej Umowy były spółki: Mokotów Plaza Sp. z o.o. (dalej: Kredytobiorca) oraz Gaston Investments sp. o.o. (jako deweloper), które w okresie zawarcia Umowy były podmiotami zależnymi Celtic Property Developments S.A. (BVI) i wchodziły w skład Grupy Kapitałowej Celtic. Bank udzielił spółce Mokotów Plaza Sp. z o.o. kredytu w kwocie 15.150.000,00 EUR oraz w kwocie równoważności 2.400.000,00 EUR w złotych. Kredyt przeznaczony był na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z I fazą inwestycji Mokotów Plaza w Warszawie.

Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 2 sierpnia 2010 roku. Zabezpieczeniem kredytu były nieruchomości, na których znajdowała się I faza inwestycji Mokotów Plaza.

Kwota kredytu była oprocentowana w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej. Stopa procentowa w chwili zawarcia umowy była równa wysokości zmiennej stawki LIBOR (dla kwoty kredytu pobranego w EUR) lub WIBOR (dla kwoty kredytu pobranego w PLN) dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w złotych, powiększonej o marżę Banku. Prawem stosowanym do rozstrzygnięcia sporów wynikających z Umowy było prawo polskie.

W dniu 28 lipca 2010 roku spółka zależna obecnie od Spółki Lakia Enterprises Ltd (Cypr) – jako sprzedający) oraz Celtic Property Developments Plc (Cypr) – jako gwarant, zawarły umowę sprzedaży udziałów spółki Mokotów Plaza Sp. z o.o. (kredytobiorca), tym samym obecnie ani Spółka, ani żadna spółka Grupy Kapitałowej Celtic nie jest stroną Umowy ani nie posiada zobowiązań wynikających z umowy kredytu. Z informacji posiadanych przez Spółkę wynika, iż kredyt powyższy został w całości spłacony.

Umowa ta była istotna ze względu na jej wartość, która wynosiła 17.550.000,00 EUR.

Umowa kredytu na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich z dnia 7 lipca 2009 roku (dalej: Umowa) zawarta z konsorcjum HSBC (dalej: Bank)

Umowa powyższa została zawarta jako tekst ujednoczony umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, która ulegała w toku jej wykonywania zmianom. Stronami powyższej Umowy są: (i) Spółka oraz Lakia Enterprises Ltd (Cypr) jako poręczyciele; (ii) spółki zależne Spółki: Blaise Investments Sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments Sp. z o.o., Mandy Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o. (dalej: Kredytobiorcy).

Bank na mocy tej umowy udzielił Kredytobiorcom kredytu w kwocie 14.000.000,00 EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z inwestycjami Grupy Kapitałowej. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 27 marca 2012 roku. Spółki Grupy Kapitałowej zobowiązane są solidarnie do zapłaty obowiązkowych rat w wysokości 375.000,00 EUR w następujących datach: 27 czerwca 2010 roku (rata zapłacona), 27 grudnia 2010 roku, 27 czerwca 2011 roku, 27 grudnia 2011 roku.

Kwota kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej. Stopa procentowa w chwili zawarcia umowy była równa wysokości zmiennej stawki EUROLIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w EUR, powiększonej o marżę Banku.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku wobec Kredytobiorców stanowią m.in.:

- (i) hipoteki kaucyjne łączne do kwoty 21.000.000,00 EUR ustanowione na nieruchomościach spółek zależnych Spółki: Blaise Investments Sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments Sp. z o.o., Mandy Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o. objęte księgami wieczystymi nr:
 - WA2M/00139786/7 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00212689/6 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA4M/00153285/3 prowadzona przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00282562/1 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00426618/1 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00426617/4 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00444614/5 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00168850/2 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00168851/9 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00168852/6 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie;
 - WA1M/00223834/8 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.
- (ii) zastawy rejestrowe na 100% udziałów każdej z poniższych spółek zależnych Spółki: Lakia Enterprises Ltd (Cypr), Blaise Investments Sp. z o.o., Devin Investments Sp. o.o., Lakia Investments Sp. z o.o., Mandy Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o.

Spółki Grupy Kapitałowej zobowiązały się m.in. do: (i) utrzymywania w okresie kredytowania określonych w Umowie wskaźników finansowych, (ii) okresowego przedstawiania określonych w Umowie informacji kredytowych i innych dokumentów, (iii) niewypłacania w okresie kredytowania dywidend poza przypadkami określonymi w Umowie. Prawem stosowanym do rozstrzygnięcia sporów wynikających z Umowy jest prawo angielskie.

W przypadkach określonych w Umowie Bank może wypowiedzieć Umowę w całości lub w części.

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

12.2 Umowy sprzedaży udziałów

Grupa Kapitałowa była w okresie od 1 stycznia 2009 roku stroną jednej umowy o znacznej wartości dotyczącej sprzedaży udziałów spółki z Grupy, której podsumowanie przedstawiono poniżej.

Umowa sprzedaży udziałów spółki Mokotów Plaza Sp. z o.o. w Warszawie (dalej: Umowa)

Umowa pomiędzy spółką Lakia Enterprises Ltd (Cypr) (dalej: Sprzedający) a Kedros Investment SPV Sp. z o.o. w Warszawie (dalej: Kupujący) oraz Celtic Property Developments Plc (Cypr) (dalej: Poręczyciel) została zawarta w dniu 28 lipca 2010 roku. Na mocy tej Umowy Sprzedający dokonał sprzedaży 100% udziałów spółki Mokotów Plaza Sp. z o.o., która to spółka była właścicielem inwestycji „Mokotów Plaza – I faza”. Strony ustaliły cenę sprzedaży w wysokości, która była

uzależniona od parametrów ekonomiczno-finansowych i do dnia złożenia Prospektu do Komisji nie była znana. Spółka szacuje jej wysokość na kwotę około 7,3 mln EUR, z czego do dnia zatwierdzenia Prospektu Sprzedający otrzymał kwotę 5,680,682.53 EUR. Własność udziałów została przeniesiona do dnia zawarcia Umowy.

Umowa ta jest istotna ze względu na jej przedmiot – sprzedaż udziałów spółki zależnej oraz prowadzonej przez nią inwestycji.

13. ORGANY SPÓŁKI

13.1 Dane na temat osób wchodzących w skład organów nadzorczych i zarządzających

13.1.1. Zarząd Spółki

W skład Zarządu Spółki wchodzi:

1. Andrew Morrison Shepherd – Prezes Zarządu
2. Elżbieta Donata Wiczowska – członek Zarządu
3. Aled Rhys Jones – członek Zarządu
4. Christopher Bruce – członek Zarządu

Wszyscy członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki na podstawie powołania w siedzibie Spółki – Rondo ONZ 1 w Warszawie. Członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki obecnie bez umowy o pracę ze Spółką.

Pomiędzy członkami Zarządu oraz pomiędzy członkami Zarządu a członkami Rady Nadzorczej nie występują powiązania rodzinne.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami w żadnym czasie, a w szczególności w okresie ostatnich 5 lat, członkowie Zarządu nie zostali skazani za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których członkowie Zarządu pełnili funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których byli oni osobami zarządzającymi wyższego szczebla (w tym pełnili funkcje prokurenta) poza przypadkami opisanymi w życiorysach Pana Andrew Shepherd, Pani Elżbiety Wiczowskiej, Pana Aleda Rhysa Jonesa, Pana Christophera Bruce'a poniżej.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do członków Zarządu ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, członkowie Zarządu nie otrzymali w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

ANDREW MORRISON SHEPHERD – PREZES ZARZĄDU

Funkcję Prezesa Zarządu pełni Pan Andrew Shepherd. Pan Andrew Shepherd został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Andrew Shepherd upływa w dniu 21 lipca 2015 roku.

Pan Andrew Shepherd posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Land Economics na Paisley University in Scotland w Paisley (Szkocja). Pan Andrew Shepherd uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Przebieg pracy zawodowej:

- 1990-1997 w Ryden International Property Consultants w Glasgow (Szkocja), Praga (Czechy) – ostatecznie jako dyrektor zarządzający,
- 1997-1999 w DTZ Zadelhoff w Moskwie (Rosja) i Warszawa na różnych stanowiskach – ostatecznie jako dyrektor ds. pośrednictwa zarządzającego,
- od 1999 roku w Celtic Asset Management Sp. z o.o. w Warszawie jako CEO (Chef Executive Officer), a w latach 2005-2007 jako członek zarządu,
- 2001-2007 w Valad Poland Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2002-2005 w iOG Central Europe Sp. z o.o. w Warszawie jako dyrektor zarządzający oraz członek zarządu,
- 2005-2010 w Celtic Property Developments S.A. z siedzibą na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych a następnie w Celtic Property Developments PLC w Larnace (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- 2003-2007 w Celtic Properties Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2005-2007 w Best Homes Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,

- 2006-2007 w Adrien Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Blaise Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Darvest Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Devin Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Elara Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Gaetan Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Gaston Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Challenge Eighteen Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w HUB Developments LTD Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Liliane Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Mandy Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Robin Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2008-2010 w POEN S.A. jako członek Rady Nadzorczej,
- od 2008 roku w Terra Catalyst Fund Ltd (Wyspy Kajmańskie) – spółce notowanej na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie (London Stock Exchange) jako non-executive director,
- od 2010 roku w Spółce jako członek Zarządu.

Pan Andrew Shepherd w okresie ostatnich 5 lat, a także obecnie pełnił lub pełni funkcje w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych podmiotów, które miały siedziby na Cyprze (Celtic Investments Ltd, Tutersal Trading Ltd, Dobalin Trading & Investments Ltd, Bonitaco Consultancy Ltd, Mokotow Plaza Holding Ltd, Wola Plaza Holding Ltd, Lakia Enterprises Ltd, JKP Holding Ltd, Satinzone Ltd, Fubatingo Trading Ltd, Tetrasoft Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd, Lionscope Ltd, Sunworth Ltd, Kindred Investments Ltd, Braslink Ltd), w Wielkiej Brytanii (CAM Estates Ltd), we Włoszech (Celtic Italy Srl), na Węgrzech (Celtic Property Developments Kft, Celtic Trade Park Kft) oraz w Czarnogórze (Tenth Planet Doo). Poza wyżej wskazanymi podmiotami, w okresie ostatnich 5 lat Pan Andrew Shepherd nie pełnił i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych.

W okresie ostatnich 5 lat Pan Andrew Shepherd posiadał i posiada obecnie akcje spółek publicznych notowanych na giełdach światowych, przeprowadzając od czasu do czasu, jako inwestor giełdowy, transakcje na drobnych pakietach akcji spółek znajdujących się w obrocie na rynku regulowanym. Pakiety akcji spółek publicznych posiadane przez Pana Andrew Shepherd'a nie przekraczały i nie przekraczają 5% kapitału zakładowego ani głosów na walnych zgromadzeniach tych podmiotów.

Poza powyższymi, w okresie ostatnich 5 lat Pan Andrew Shepherd nie był współnikiem innych spółek osobowych i kapitałowych. Pan Andrew Shepherd prowadzi działalność gospodarczą jako osoba fizyczna – działalność ta obejmuje świadczenie usług doradztwa gospodarczego i nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Andrew Shepherd nie został skazany za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pan Andrew Shepherd pełnił funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których był osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełnił funkcje prokurenta) z wyjątkiem spółek: (i) Best Homes Sp. z o.o. w Warszawie, (ii) Celtic Properties Sp. z o.o. w Warszawie, (iii) Camille Investments Sp. z o.o. w Warszawie, (iv) Bonnie Investments Sp. z o.o. w Warszawie w których został przeprowadzony proces likwidacji (w okresie grudzień 2008 r. – lipiec 2009 r.) tych spółek w okresie, gdy Pan Andrew Shepherd pełnił funkcję członka zarządu (w przypadku spółek i-ii) oraz prokurenta (w przypadku spółek iii-iv). Przyczyną przeprowadzenia likwidacji tych spółek była restrukturyzacja grupy kapitałowej, do której ówczasie należały.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pana Andrew Shepherd'a ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pan Andrew Shepherd nie otrzymał w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

ELŻBIETA WICZKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU

Funkcję członka Zarządu pełni Pani Elżbieta Wiczowska. Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku.

Pani Elżbieta Wiczkowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczkowska ukończyła studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA), a także studium menedżerskie Advanced Management Programme prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczkowska posiada także kwalifikacje ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

Przebieg pracy zawodowej:

- 1993-1994 w Szpitalu Akademii Medycznej w Warszawie jako lekarz,
- 1994-1996 w LGM Polska Sp. z o.o. w Warszawie jako project manager,
- 1996-1999 w Chelverton Sp. z o.o. w Warszawie jako CFO (Chef Financial Officer),
- 1999-2003 w Commercial Union S.A. w Warszawie w dziale Property Asset Management jako wicedyrektor,
- od 2003 roku w Celtic Asset Management Sp. z o.o. w Warszawie, kolejno jako CFO (Chef Financial Officer), COO (Chef Operating Officer),
- 2005-2006 w Colby Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2005-2006 w Gaura Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2005-2007 w Best Homes Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2005-2007 w Netta Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- w 2006 roku w CEIF Warsaw Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- w 2006 roku w HCEPP DBP Sp. z o.o. w Warszawie jako prezes zarządu,
- w 2006 roku w Metropol Industrial Park Estate Sp. z o.o. w Warszawie jako prezes zarządu,
- 2006-2007 w Blaise Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Gaetan Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Liliane Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Zorian Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2006 roku w Antigo Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Prada Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Quant Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 22.02.2008 roku – 28.08.2010 w POEN S.A. jako członek Rady Nadzorczej,
- od 2008 roku w Celtic Investments Ltd w Nikozji (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- od 2008 roku w Braslink Ltd w Nikozji (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- w 2010 roku w Celtic Property Developments PLC w Larnace (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- od 2010 roku w Vigo Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 29.08.2010 roku w Spółce jako członek Zarządu.

Poza wyżej wskazanymi funkcjami, w okresie ostatnich 5 lat Pani Elżbieta Wiczkowska nie pełniła i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych.

Pani Elżbieta Wiczkowska posiadała w okresie ostatnich 5 lat udziały Antigo Investments Sp. z o.o. w Warszawie Liliane Investments Sp. z o.o. w Warszawie oraz Braslink Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr). Poza powyższymi, w okresie ostatnich 5 lat Pani Elżbieta Wiczkowska posiadała i posiada obecnie akcje spółek publicznych notowanych na giełdzie warszawskiej, przeprowadzając od czasu do czasu, jako inwestor giełdowy, transakcje na drobnych pakietach akcji spółek znajdujących się w obrocie na rynku regulowanym. Pakiety akcji spółek publicznych posiadane przez Panią Elżbietę Wiczkowską nie przekraczały i nie przekraczają 5% kapitału zakładowego ani głosów na walnych zgromadzeniach tych podmiotów. Pani Elżbieta Wiczkowska nie była, ani nie jest obecnie, współnikiem żadnej spółki osobowej ani spółki kapitałowej. Pani Elżbieta Wiczkowska nie prowadzi działalności gospodarczej jako osoba fizyczna.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pani Elżbieta Wiczkowska nie została skazana za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisyjnego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pani Elżbieta Wiczkowska pełniła funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których była ona osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełniła funkcje prokurenta) z wyjątkiem spółek: (i) Best Homes Sp. z o.o. w Warszawie, (ii) Bonnie Investments Sp. z o.o. w Warszawie, (iii) Camille Investments Sp. z o.o. w Warszawie, (iv) Netta Investments Sp. z o.o. w Warszawie, w których został przeprowadzony proces likwidacji (w okresie grudzień 2008 r. – lipiec 2009 r.) tych spółek w okresie, gdy Pani Elżbieta Wiczkowska pełniła funkcję członka zarządu (w spółce Best Homes Sp. z o.o.) lub prokurenta (w przypadku dwóch pozostałych spółek). Przyczyną

przeprowadzenia likwidacji tych spółek była restrukturyzacja grupy kapitałowej, do której ówczasie należały.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pani Elżbiety Wiczowskiej ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pani Elżbieta Wiczowska nie otrzymała w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

ALED RHYS JONES – CZŁONEK ZARZĄDU

Funkcję członka Zarządu pełni Pan Aled Rhys Jones. Pan Aled Rhys Jones został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Aleda Rhysa Jonesa w dniu 21 lipca 2015 roku.

Pan Aled Rhys Jones posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Estate Management na East London Polytechnic w Londynie (Wielka Brytania). Pan Aled Rhys Jones uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Przebieg pracy zawodowej:

- 1990-1992 w Associated British Ports w Cardiff (Walia),
- 1992-1999 w DTZ Property Consultants w Cardiff (Walia), Newport (Walia), Pradze (Czechy) i Warszawie na różnych stanowiskach – ostatecznie jako dyrektor zarządzający,
- od 1999 roku w Celtic Asset Management Sp. z o.o. w Warszawie jako CEO (Chef Executive Officer), a w latach 2005-2007 jako członek zarządu,
- 2001-2007 w Valad Poland Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2002-2005 w iOG Central Europe Sp. z o.o. w Warszawie jako dyrektor zarządzający i członek zarządu,
- 2003-2007 w Celtic Properties Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2005-2007 w Netta Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2005-2007 w Best Homes Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Adrien Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Darvest Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Gaston Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Mandy Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2006-2007 w Robin Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2008-2010 w POEN S.A. jako członek Rady Nadzorczej,
- od 2008 roku w Terra Catalyst Fund Ltd (Wyspy Kajmańskie) – spółki notowanej na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie (London Stock Exchange) jako non-executive director,
- od 2010 roku w Spółce jako członek Zarządu.

Poza wyżej wskazanymi funkcjami, w okresie ostatnich 5 lat Pan Aled Rhys Jones nie pełnił i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych.

W okresie ostatnich 5 lat Pan Aled Rhys Jones posiadał i posiada obecnie akcje spółek publicznych notowanych na giełdach światowych, przeprowadzając od czasu do czasu, jako inwestor giełdowy, transakcje na drobnych pakietach akcji spółek znajdujących się w obrocie na rynku regulowanym. Pakiety akcji spółek publicznych posiadane przez Pana Aleda Rhysa Jonesa nie przekraczały i nie przekraczają 5% kapitału zakładowego ani głosów na walnych zgromadzeniach tych podmiotów.

Poza powyższymi, w okresie ostatnich 5 lat Pan Aled Rhys Jones nie był współnikiem innych spółek osobowych i kapitałowych. Pan Aled Rhys Jones prowadzi działalność gospodarczą jako osoba fizyczna – działalność ta obejmuje świadczenie usług doradztwa gospodarczego i nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Aled Rhys Jones nie został skazany za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pan Aled Rhys Jones pełnił funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których był osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełnił funkcje prokurenta) z wyjątkiem spółek: (i) Best Homes Sp. z o.o. w Warszawie, (ii) Netta Investments Sp. z o.o. w Warszawie, (iii) Celtic Properties

Sp. z o.o. w Warszawie, w których został przeprowadzony proces likwidacji (w okresie grudzień 2008 r. – lipiec 2009 r.) tych spółek w okresie, gdy Pan Aled Rhys Jones pełnił funkcję członka zarządu. Przyczyną przeprowadzenia likwidacji tych spółek była restrukturyzacja grupy kapitałowej, do której ówczasie należały.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pana Aleda Rhysa Jonesa ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pan Aled Rhys Jones nie otrzymał w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

CHRISTOPHER BRUCE – CZŁONEK ZARZĄDU

Funkcję członka Zarządu pełni Pan Christopher Bruce. Pan Christopher Bruce został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Christophera Bruce'a upływa w dniu 21 lipca 2015 roku.

Pan Christopher Bruce posiada wykształcenie wyższe inżynierskie (BEng (Hons)), ukończył studia na wydziale Mechanical Engineering with Industrial Management na Liverpool University w Liverpool (Wielka Brytania). Pan Christopher Bruce uzyskał także kwalifikacje biegłego rewidenta (chartered accountant) po ukończeniu Institute of Chartered Accountants in England and Wales.

Przebieg pracy zawodowej:

- 1987-1992 w Coopers & Lybrand Chartered Accountants w Douglas (Wyspa Man) jako starszy consultant,
- 1993-2002 w Credit Suisse Trust Ltd w Douglas (Wyspa Man) jako dyrektor/kontroler finansowy,
- 2002-2007 w Laxey Partners Ltd w Douglas (Wyspa Man) jako dyrektor finansowy,
- 2005-2010 w Celtic Property Developments S.A. z siedzibą na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych, a następnie w Celtic Property Developments PLC w Larnace (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- od 2005 roku w Lakia Enterprises Ltd w Nikozji (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- od 2005 roku w Tenth Planet D.o.o. w Kotorze (Czarnogóra) jako członek rady dyrektorów,
- od 2005 roku w East Europe Property Financing AB w Sztokholmie (Szwecja) jako członek rady dyrektorów,
- od 2006 roku w Robin Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2006 roku w Buffy Holdings No 1 Ltd w Nikozji (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- od 2006 roku w Kindred Investments Ltd w Nikozji (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- od 2006 roku w C.E.E. Superstore Ltd w Nikozji (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- od 2006 roku w EEDF Investments Ltd w Nikozji (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- od 2006 roku w New Europe Property Financing AB w Sztokholmie (Szwecja) jako członek rady dyrektorów,
- od 2006 roku w Fubatingo Trading Ltd w Nikozji (Cypr) jako członek rady dyrektorów,
- w 2007 roku w Wola Plaza Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2007-2008 w Bonnie Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2007-2008 w Camille Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2007-2008 w Adrien Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- 2007-2010 roku w Mokotów Plaza Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Challenge Eighteen Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Lakia Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Mandy Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Devin Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Blaise Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Gaetan Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Gaston Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Elara Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w HUB Developments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Liliane Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2007 roku w Darvest Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2009 roku w Central European Property Management Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,

- od 2009 roku w CAM Estates Ltd w Penbryn (Wielka Brytania) jako członek rady dyrektorów,
- od 2009 roku w Celtic (Italy) Srl w Mediolanie (Włochy) jako członek rady dyrektorów,
- od 2010 roku w Belise Investments Sp. z o.o. w Warszawie jako członek zarządu,
- od 2010 roku w Spółce jako członek Zarządu.

Pan Christopher Bruce obecnie pełni także funkcje w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych podmiotów, które mają siedziby na Mauritiusie (Palladian Holdings Ltd), wyspie Man (Laxey Worldwide Ltd), Szwecji (Palladian Finance AB) i w Holandii (Jacinto Holdings BV, Polag BV).

Pan Christopher Bruce w okresie ostatnich 5 lat pełnił także funkcje w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych podmiotów, które miały siedziby na Cyprze (Celtic Investments Ltd, JKP Holding Ltd, Lionscope Ltd, Tetrasoft Ltd, Satinzone Ltd), Wyspie Man (Laxey Partners Ltd, Vampire Holdings Ltd, LIL Investments Ltd), Brytyjskich Wyspach Dziewiczych (Laxey Partners (GP) Ltd, LSS (GP) Ltd, Laxey Investors Ltd, Leaf Ltd, LP Value Ltd, Caribbean Property Company Ltd, La Palma Real Ltd, Industrias Antillanas Ltd, Caritel Investment Holdings Ltd), Wyspach Kajmańskich (Hungarian Agricultural Real Estate Fund, The Value Catalyst Fund Ltd), Jersey (Laxey Partners (Jersey) Ltd) i Guernsey (Ceiba Leisure Ltd, Grandslam Ltd).

Poza wyżej wskazanymi funkcjami, w okresie ostatnich 5 lat Pan Christopher Bruce nie pełnił i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych.

Pan Christopher Bruce posiada obecnie 38.410 akcji Spółki serii B (akcje stanowiące 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dające 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki). Poza powyższymi, w okresie ostatnich 5 lat Pan Christopher Bruce nie był, ani nie jest obecnie, współnikiem żadnej spółki osobowej ani spółki kapitałowej. Pan Christopher Bruce prowadzi działalność gospodarczą jako osoba fizyczna – działalność ta obejmuje świadczenie usług doradztwa księgowego i finansowego i nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Christopher Bruce nie został skazany za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pan Christopher Bruce pełnił funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których był osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełnił funkcję prokurenta) z wyjątkiem spółek: (i) Bonnie Investments Sp. z o.o. w Warszawie, (ii) Camille Investments Sp. z o.o. w Warszawie, w których został przeprowadzony proces likwidacji (w okresie grudzień 2008 r. – lipiec 2009 r.) tych spółek w okresie, gdy Pan Christopher Bruce pełnił funkcję członka zarządu. Przyczyną przeprowadzenia likwidacji tych spółek była restrukturyzacja grupy kapitałowej, do której ówczesnie należały.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pana Christophera Bruce'a ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pan Christopher Bruce nie otrzymał w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

13.1.2. Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

1. Marzena Bielecka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
2. Wiesław Oleś – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Colin Kingsnorth – członek Rady Nadzorczej
4. Mirosław Gronicki – członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
5. Krzysztof Cichocki – członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki na podstawie powołania w siedzibie Spółki – Rondo ONZ 1 w Warszawie. Żaden z członków Rady Nadzorczej nie jest zatrudniony w Spółce.

Pomiędzy członkami Rady Nadzorczej oraz pomiędzy członkami Rady Nadzorczej a członkami Zarządu nie występują powiązania rodzinne.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami w żadnym czasie, a w szczególności w okresie ostatnich 5 lat, członkowie Rady Nadzorczej nie zostali skazani za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których członkowie Rady Nadzorczej pełnili funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których byli oni osobami zarządzającymi wyższego szczebla (w tym pełnili funkcje prokurenta) poza przypadkami opisanymi w życiorysie Pana Mirosława Gronickiego.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do członków Rady Nadzorczej ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymali w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

MARZENA BIELECKA – PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej pełni Pani Marzena Bielecka. Pani Marzena Bielecka została powołana do Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pani Marzeny Bieleckiej upływa w dniu 23 lutego 2012 roku.

Pani Marzena Bielecka posiada wykształcenie wyższe, ukończyła studia na Wydziale Polonistyki i Sławistyki Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: Jugoslawistyka). Pani Marzena Bielecka ukończyła także studium menedżerskie Advanced Management Programme prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii.

Przebieg pracy zawodowej:

- 1985-1991 w Poljoopskrba Export-Import w Zagrzebiu, Przedstawicielstwo w Warszawie jako sekretarz przedstawicielstwa,
- 1991-1993 w Polish Investment Company S.A. w Warszawie jako starszy konsultant,
- 1993-2000 w HSBC Investment Services Sp. z o.o. w Warszawie kolejno jako senior manager, prokurent,
- 2000-2002 w WestLB Polska S.A. w Warszawie jako dyrektor departamentu corporate finance,
- 2005-2008 w Organika S.A. w Malborku jako wiceprzewodnicząca rady nadzorczej,
- 2003-2009 w Raiffeisen Investment Polska Sp. z o.o. w Warszawie kolejno jako członek zarządu, prezes zarządu,
- 2004-2006 w Unimil S.A. w Krakowie jako członek rady nadzorczej,
- 2009-2010 w Ferrum S.A. w Katowicach jako członek rady nadzorczej,
- od 2009 roku w Experior Sp. z o.o. w Warszawie jako prezes zarządu,
- od 2010 roku w BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. w Warszawie jako przewodnicząca rady nadzorczej,
- od 2010 roku w Spółce jako Przewodnicząca Rady Nadzorczej.

Poza wyżej wskazanymi funkcjami, w okresie ostatnich 5 lat Pani Marzena Bielecka nie pełniła i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych.

Pani Marzena Bielecka posiada udziały następujących podmiotów: Experior Sp. z o.o. w Warszawie (50 udziałów stanowiących 50% kapitału zakładowego spółki i dających prawo do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki), BMK Sp. z o.o. w Warszawie (335 udziałów stanowiących 33,3% kapitału zakładowego spółki i dających prawo do 33,3% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki). Ponadto Pani Marzena Bielecka jest komandytariuszem spółki Experior Sp. z o.o. sp.k. w Warszawie. Działalność tych podmiotów nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki.

Poza powyższymi, w okresie ostatnich 5 lat Pani Marzena Bielecka nie była, ani nie jest obecnie, współnikiem żadnej spółki osobowej ani spółki kapitałowej. Pani Marzena Bielecka prowadzi

działalność gospodarczą jako osoba fizyczna – działalność ta obejmuje świadczenie usług doradztwa biznesowego i nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pani Marzena Bielecka nie została skazana za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pani Marzena Bielecka pełniła funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których była ona osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełniła funkcje prokurenta).

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pani Marzeny Bieleckiej ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pani Marzena Bielecka nie otrzymała w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

WIESŁAW OLEŚ – WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej pełni Pan Wiesław Oleś. Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa w dniu 23 lutego 2012 roku.

Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

Przebieg pracy zawodowej:

- 1989-1993 na Uniwersytecie Jagiellońskim w Krakowie jako pracownik naukowy,
- 1993-1994 w Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Krakowie jako członek kolegium, następnie jako radca prawny,
- 1993-1995 w Regionalnym Domu Maklerskim „Polonia” S.A. w Krakowie kolejno jako radca prawny, dyrektor biura prawnego,
- 1994-1995 w Korporacji Gospodarczej Efekt S.A. w Krakowie jako radca prawny,
- 1995-1998 konsultant Harvard Institute for International Development (HIID) w ramach programów Agencji Stanów Zjednoczonych do spraw Rozwoju Międzynarodowego (USAID),
- od 1996 roku świadczący usługi doradztwa prawnego w ramach Kancelarii Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Spółka komandytowa w Krakowie,
- od 2001 roku w OiR Konsulting Sp. z o.o. w Krakowie (obecnie Forum Konsulting Sp. z o.o. w Krakowie) jako prezes zarządu,
- 2003-2004 w PGF S.A. w Łodzi jako członek rady nadzorczej,
- 2004-2006 sędzia sądu giełdowego działającego przy Giełdzie Papierów Wartościowych S.A.,
- 2004-2005 w Pekpol S.A. w Warszawie (obecnie Platforma Mediowa Point Group S.A.) w Warszawie jako członek zarządu,
- 2004-2006 w Energomontaż-Południe S.A. w Katowicach jako członek rady nadzorczej,
- 2004-2007 w Soltan Sp. z o.o. w Łodzi jako członek rady nadzorczej,
- 2005-2007 w Ipopema Securities S.A. w Warszawie jako członek rady nadzorczej,
- 2005-2010 w spółkach: Wolnica MSIGROUP Sp. z o.o. SKA w Krakowie, Walesky MSIGROUP Sp. z o.o. SKA w Krakowie, Krakowska MSIGROUP Sp. z o.o. SKA w Krakowie, Mikołajska MSIGROUP Sp. z o.o. SKA w Krakowie i Turyński MSIGROUP Sp. z o.o. SKA w Krakowie jako przewodniczący rady nadzorczej,
- 2006-2009 w Raport Sp. z o.o. w Koszalinie jako zastępca przewodniczącego rady nadzorczej,
- 2006-2010 w Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. w Krakowie jako przewodniczący rady nadzorczej,
- 2006-2007 w Eurofaktor SA w Mysłowicach jako członek rady nadzorczej,
- 2006-2007 w Peksan Sp. z o.o. w Sanoku jako członek rady nadzorczej,
- od 2006 w AFM S.A. w Krakowie (obecnie: Raport SA) jako przewodniczący rady nadzorczej,
- 2007-2008 w Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA w Krakowie jako członek rady nadzorczej,
- 2007-2009 w Figaro Fabric MSIGROUP Sp. z o.o. SKA w Krakowie jako członek rady nadzorczej,
- 2008-2010 w Black Red White S.A. w Biłgoraju jako członek rady nadzorczej,
- 2009-2010 w Tele-Fonika Kable Sp. z o.o. SKA w Krakowie jako członek rady nadzorczej,

- od 2009 roku w WIMA S.A. w Łodzi jako przewodniczący rady nadzorczej,
- od 2010 roku w spółkach: BRW Investment Sarl, BRW Holdings Sarl, BRW Finance Sarl, Tristar Investments S.A. w Luxemburgu jako członek zarządu,
- od 2010 roku w Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. w Krakowie jako prezes zarządu,
- od 2010 roku w Spółce jako Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej.

Poza wyżej wskazanymi funkcjami, w okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Oleś nie pełnił i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych. Pan Wiesław Oleś jest ponadto członkiem rady Fundacji 2065 im. Lesława Pagi.

Pan Wiesław Oleś posiada udziały następujących podmiotów: Forum Konsulting Sp. z o.o. w Krakowie (udziały stanowiące 48% kapitału zakładowego spółki i dające prawo do 48% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki), Forum Investment Holdings Sarl w Luxemburgu (udziały stanowiące 25% kapitału zakładowego spółki i dające prawo do 25% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki). Ponadto Pan Wiesław Oleś jest komplementariuszem spółki Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k. w Krakowie, komandytariuszem spółek: Forum Konsulting Sp. z o.o. Sp.k. w Krakowie i Forum Services Sp. z o.o. Sp.k. w Warszawie. Działalność tych podmiotów nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki. W okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Oleś był także akcjonariuszem AFM S.A. w Łodzi.

Poza powyższymi, w okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Oleś nie był, ani nie jest obecnie, wspólnikiem żadnej spółki osobowej ani spółki kapitałowej. Pan Wiesław Oleś nie prowadzi działalności gospodarczej jako osoba fizyczna.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Oleś nie został skazany za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarzycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pan Wiesław Oleś pełnił funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełnił funkcje prokurenta).

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pana Wiesława Olesia ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pan Wiesław Oleś nie otrzymał w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Funkcję członka Rady Nadzorczej pełni Pan Colin Kingsnorth. Pan Colin Kingsnorth został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 23 lutego 2012 roku.

Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

Przebieg pracy zawodowej:

- 1986-1988 w Robert Fleming Asset Management w Londynie (Wielka Brytania),
- 1988-1991 w Olliff & Partners w Londynie (Wielka Brytania) jako dyrektor inwestycyjny,
- 1991-1995 w Buchanan Partners w Londynie (Wielka Brytania) jako zarządzający Buchanan Emerging Markets Fund,
- 1995-1997 w Regent Kingpin w Londynie (Wielka Brytania) jako dyrektor zarządzający,
- od 1999 roku w Laxey Partners Ltd w Douglas (wyspa Man) jako członek rady dyrektorów,
- od 2000 roku w Laxey Partners (UK) Ltd w Londynie (Wielka Brytania) jako członek rady dyrektorów,
- 2001-2008 w Laxey Partners (GP) Ltd w Douglas (Wyspa Man) jako członek rady dyrektorów,
- od 2005 roku w The Value Catalyst Fund na Wyspach Kajmańskich jako członek rady dyrektorów,
- od 2010 roku w DouglasBay Capital Plc w Douglas (Wyspa Man) jako członek rady dyrektorów,
- od 2010 roku w Spółce jako członek Rady Nadzorczej.

Pan Colin Kingsnorth obecnie pełni także funkcje w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych podmiotów, które mają siedziby w Wielkiej Brytanii (Armadillo Investments Ltd, Tea Plantation Investment Trust Plc, Laxey Investment Trust Plc, Laxey Logistics Ltd, Private Equity Investor Plc, Z Rooms Ltd), na Wyspie Man (Laxey Partners Ltd, Laxey Worldwide Ltd, Laxey Group

Holdings Ltd, RDIR (IOM) Ltd, DouglasBay Capital plc), na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych (LP Value Ltd, Laxey Investors Ltd, Laxey Partners (GP) Ltd, Leaf Ltd, LACMA Ltd, LACV Ltd, LAXC Ltd, Ceiba International Management Ltd) i Guernsey (Antilles Property Ltd, Ceiba Investments Ltd, Ceiba Publications Ltd).

Pan Colin Kingsnorth w okresie ostatnich 5 lat pełnił także funkcje w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych podmiotów, które miały siedziby w Szwecji (Novestra AB), w Holandii (Spazio Investments NV), na wyspie Man (Laxey Partners (GP) Ltd), Jersey (NR Nordic & Russia Property Ltd) i Guernsey (Antilles Bio Tech Holdings).

Poza wyżej wskazanymi funkcjami, w okresie ostatnich 5 lat Pan Colin Kingsnorth nie pełnił i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych.

Pan Colin Kingsnorth posiada także udziały w spółce Laxey Group Holdings Ltd w Douglas (Wyspa Man) oraz akcje spółki DouglasBay Capital Plc w Douglas (wyspa Man), których działalność nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki. W okresie ostatnich 5 lat Pan Colin Kingsnorth posiadał także udziały w spółce Laxey Partners Ltd w Douglas (wyspa Man).

W okresie ostatnich 5 lat Pan Colin Kingsnorth posiadał także akcje spółek publicznych notowanych na giełdach światowych – przeprowadzając od czasu do czasu, jako inwestor giełdowy, transakcje na drobnych pakietach akcji spółek znajdujących się w obrocie na rynku regulowanym. Pakiety akcji spółek publicznych posiadane przez Pana Colina Kingsnorth nie przekraczały i nie przekraczają 5% kapitału zakładowego ani głosów na walnych zgromadzeniach tych podmiotów.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Colin Kingsnorth nie został skazany za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisyjnego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pan Colin Kingsnorth pełnił funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których był osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełnił funkcje prokurenta).

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pana Colina Kingsnorth ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pan Colin Kingsnorth nie otrzymał w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

MIROŚLAW GRONICKI – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Funkcję członka Rady Nadzorczej pełni Pan Mirosław Gronicki. Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku.

Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomika Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

Przebieg pracy zawodowej:

- 1972-1987 na Uniwersytecie Gdańskim jako pracownik naukowy,
- 1987-1991 na University of Pennsylvania (USA) jako pracownik naukowy,
- 1987-1991 współpracownik Banku Światowego, Międzynarodowego Funduszu Walutowego i Wharton School of the University of Pennsylvania,
- 1992-1993 w International Center for South-East Asia Development w Kitakyushu (Japonia) jako pracownik naukowy,
- 1993-1997 w Instytucie Badań nad Gospodarką Rynkową w Gdańsku jako makroekonomista,
- 1997-2000 w Harvard Institute for International Development (HIID) – Harvard University w Bostonie (USA) jako makroekonomista,
- 1997-2000 w Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych (CASE) w Warszawie jako makroekonomista,
- 2000-2004 w Bank Millennium S.A. w Warszawie jako główny ekonomista,
- 2004-2005 w Ministerstwie Finansów w Warszawie jako minister finansów,
- 2006-2007 w Goldman Sachs International w Londynie jako doradca ekonomiczny,
- od 2007 roku w Telekomunikacji Polskiej S.A. w Warszawie jako członek rady nadzorczej,

- od 2008 roku w NWAi Dom Maklerski S.A. w Warszawie jako członek rady nadzorczej,
- od 2008 roku w Biurze Inwestycji Euro Gdańsk 2012 Sp.z o.o. w Gdańsku jako wiceprzewodniczący rady nadzorczej,
- 2009-2010 w EnergoPlasma S.A. w Warszawie jako członek rady nadzorczej,
- od 2010 roku w Spółce jako członek Rady Nadzorczej.

Poza wyżej wskazanymi funkcjami, w okresie ostatnich 5 lat Pan Mirosław Gronicki nie pełnił i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych.

Pan Mirosław Gronicki posiada udziały i akcje następujących podmiotów: Charemza-Gronicki LLP w Londynie (udziały stanowiące 50% kapitału zakładowego spółki i dające prawo do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki), CeDeWu Sp. z o.o. w Warszawie (udziały stanowiące 10% kapitału zakładowego spółki i dające prawo do 10% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki) oraz NWAi Dom Maklerski S.A. w Warszawie (akcje stanowiące 1% kapitału zakładowego spółki i dające prawo do 1% głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki). Działalność tych podmiotów nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki.

Poza powyższymi, w okresie ostatnich 5 lat Pan Mirosław Gronicki nie był, ani nie jest obecnie, wspólnikiem żadnej spółki osobowej ani spółki kapitałowej. Pan Mirosław Gronicki prowadzi działalność gospodarczą jako osoba fizyczna – działalność ta obejmuje świadczenie usług doradztwa makroekonomicznego i finansowego i nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Mirosław Gronicki nie został skazany za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pan Mirosław Gronicki pełnił funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełnił funkcje prokurenta) z wyjątkiem spółki EnergoPlasma S.A. w Warszawie, w której został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości tej spółki w okresie, gdy Pan Mirosław Gronicki pełnił funkcję członka rady nadzorczej tej spółki. Z uwagi na rezygnację Pana Mirosława Gronickiego z tej funkcji nie są znane przyczyny zgłoszenia tego wniosku i dalszy przebieg postępowania upadłościowego.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pana Mirosława Gronickiego ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pan Mirosław Gronicki nie otrzymał w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

KRZYSZTOF CICHOCKI – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Funkcję członka Rady Nadzorczej pełni Pan Krzysztof Cichocki. Pan Krzysztof Cichocki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Krzysztofa Cichockiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku.

Pan Krzysztof Cichocki posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (kierunek: Prawo). Pan Krzysztof Cichocki ukończył także studia podyplomowe w zakresie prawa europejskiego, międzynarodowego arbitrażu, międzynarodowych transakcji handlowych oraz WTO/GATT prowadzone przez T.M.C. Asser Instituut w Hadze (Holandia) oraz studia podyplomowe w zakresie międzynarodowego prawa gospodarczego prowadzone przez Central European University w Budapeszcie (Węgry), zakończone uzyskaniem stopnia Master of Laws (LL.M.) in International Business Law Uniwersytetu Stanu Nowy Jork (USA). Pan Krzysztof Cichocki posiada także uprawnienia radcy prawnego.

Przebieg pracy zawodowej:

- od 1998 roku w kancelarii Sołtysiński & Szlęzak Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Spółka komandytowa w Warszawie – kolejno jako prawnik w departamencie nieruchomości oraz partner w departamencie nieruchomości i departamencie energetyki i infrastruktury,
- w 2007 roku w Ad.Point Sp. z o.o. w Warszawie jako członek Rady Nadzorczej,
- od 2010 roku w Spółce jako członek Rady Nadzorczej.

Poza wyżej wskazanymi funkcjami, w okresie ostatnich 5 lat Pan Krzysztof Cichocki nie pełnił i nie pełni funkcji w organach zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych innych spółek kapitałowych i osobowych.

W okresie ostatnich 5 lat Pan Krzysztof Cichocki posiadał i posiada obecnie akcje spółek publicznych notowanych na GPW – przeprowadzając od czasu do czasu, jako inwestor giełdowy, transakcje na drobnych pakietach akcji spółek znajdujących się w obrocie na rynku regulowanym. Pakiety akcji spółek publicznych posiadane przez Pana Krzysztofa Cichockiego nie przekraczały i nie przekraczają 5% kapitału zakładowego ani głosów na walnych zgromadzeniach tych podmiotów.

Pan Krzysztof Cichocki posiada udziały następujących podmiotów: Aliter Instytut Sp. z o.o. w Poznaniu (udziały stanowiące 25% kapitału zakładowego spółki i dające prawo do 25% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki), Aliter Ventures Sp. z o.o. w Poznaniu (udziały stanowiące 25% kapitału zakładowego spółki i dające prawo do 25% głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki). Ponadto Pan Krzysztof Cichocki jest komandytariuszem spółki Sołtysiński & Szlęzak Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Sp.k. w Warszawie. Działalność tych podmiotów nie jest konkurencyjna wobec działalności Spółki.

Poza powyższymi, w okresie ostatnich 5 lat Pan Krzysztof Cichocki nie był, ani nie jest obecnie, wspólnikiem żadnej spółki osobowej ani spółki kapitałowej. Pan Krzysztof Cichocki nie prowadzi działalności gospodarczej jako osoba fizyczna.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat Pan Krzysztof Cichocki nie został skazany za przestępstwo oszustwa. W okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca przypadki upadłości, zarządu komisarycznego ani likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pan Krzysztof Cichocki pełnił funkcje w organach zarządzających, nadzorujących i administracyjnych, a także w których był on osobą zarządzającą wyższego szczebla (w tym pełnił funkcje prokurenta).

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich 5 lat nie miały miejsca oficjalne oskarżenia publiczne ani sankcje w stosunku do Pana Krzysztofa Cichockiego ze strony organów ustawowych ani regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych). Ponadto, Pan Krzysztof Cichocki nie otrzymał w wyżej wskazanym okresie sądowego zakazu działania lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta.

Osoby zarządzające wyższego szczebla

Spółka nie ma osób zarządzających wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że Spółka posiada stosowną wiedzę i doświadczenie dla zarządzania swoją działalnością.

13.2 Informacje na temat konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

13.2.1 Konflikt interesów

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, między ich obowiązkami wobec Spółki a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami nie występują obecnie żadne konflikty interesów ani nie ma potencjalnych konfliktów interesów pomiędzy obowiązkami wobec Spółki a ich prywatnymi interesami.

13.2.2 Umowy zawarte odnośnie powołania członków organów

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki nie istnieją żadne umowy ani porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na podstawie których członkowie organów zarządzających i nadzorczych zostały powołane na swoje stanowisko.

13.2.3 Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Spółki

Według wiedzy Spółki nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez członków organów zarządzających i nadzorczych oraz osoby zarządzające wyższego szczebla w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Spółki.

W dniu zatwierdzenia Prospektu członkowie organów Spółki posiadają następujące akcje Spółki:

- a) Christopher Bruce – Członek Zarządu:

38.410 akcji zwykłych na okaziciela serii B, stanowiących 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dających 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Z informacji uzyskanych od akcjonariusza i członka Rady Nadzorczej Pana Colina Kingsnorth wynika, iż choć nie jest akcjonariuszem Spółki, to posiada wpływ lub kontrolę nad podmiotami, które są akcjonariuszami Spółki i posiadają 10.418.242 akcje zwykłe na okaziciela serii B Spółki, stanowiące 30,58% kapitału zakładowego Spółki i dających 30,58% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Zarząd nie dysponuje szczegółowymi informacjami na temat charakteru powiązań Pana Colina Kingsnorth z akcjonariuszami Spółki.

13.3 Wynagrodzenia i świadczenia dla osób wchodzących w skład organów nadzorczych i zarządzających

13.3.1 Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonech) oraz przyznanych przez Spółkę i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz Spółki lub jej podmiotów zależnych

W roku 2009 osoby pełniące funkcje w Zarządzie i Radzie Nadzorczej nie pobierali z tego tytułu wynagrodzenia ze Spółki.

Jedyny członek Zarządu, pełniący funkcję Prezesa Zarządu, w 2009 roku – Pan Krzysztof Dudek otrzymał następujące wynagrodzenie ze spółek zależnych od Spółki (zależnych dopiero od dnia 23 sierpnia 2010 roku – dnia połączenia Spółki ze spółką Celtic Property Developments Plc (Cypr)):

- w spółce CEPM Sp. z o.o. w okresie od stycznia do maja 2009 roku wynagrodzenie za usługi świadczone przez niego z tytułu umów o pracę na rzecz spółki CEPM Sp. z o.o. w wysokości 26.500,00 PLN brutto;
- w spółce Celtic Asset Management Sp. z o.o. w okresie od maja do listopada 2009 roku wynagrodzenie za usługi świadczone przez niego na rzecz spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o. z tytułu umowy o pracę w wysokości 31.800,00 PLN brutto;

co daje łącznie wysokość 53.000,00 PLN brutto (za okres pełnienia funkcji w okresie: 1 stycznia 2009 roku – 31 grudnia 2009 roku). Ponadto od listopada do końca grudnia 2009 roku Pan Krzysztof Dudek był zatrudniony w spółce AZ Solution Sp. z o.o., która to spółka nie należy do Grupy CPD.

W 2009 roku Spółka nie wypłacała członkom organów zarządzających i nadzorujących wynagrodzeń w formie opcji na akcje. Przepisy korporacyjne Spółki nie przewidują uprawnienia dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej do otrzymania wynagrodzenia w formie opcji na akcje. W roku 2009 nie istniały w Spółce w stosunku do członków Zarządu i Rady Nadzorczej żadne świadczenia w naturze, ani świadczenia warunkowe, ani odroczone.

W 2009 roku Spółka nie miała podmiotów zależnych, które wypłacałyby powyższym osobom wynagrodzenia ani nie przyznawały im świadczeń w naturze. Z uwagi na przyłączenie w roku 2010 do Spółki grupy spółek zależnych od Celtic Property Developments Plc (Cypr) przychody uzyskane w roku 2009 z tych spółek zostały wskazane poniżej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej w 2009 roku (aktualnie pełniący funkcję Prezesa Zarządu) – Pan Andrew Shepherd otrzymał w spółce aktualnie zależnej od Spółki: Celtic Investments Ltd (Cypr) w 2009 roku wynagrodzenie za usługi świadczone przez niego na rzecz spółki Celtic Investments Ltd w wysokości 324.982,00 EUR brutto z tytułu umowy o świadczenie usług. Pan Andrew Shepherd otrzymał także w spółce, która w roku 2010 została przyłączona do Spółki (Celtic Property Developments Plc (Cypr)) w 2009 roku wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w organach spółki Celtic Property Developments Plc (Cypr) w wysokości 15.000,00 USD brutto.

Członek Rady Nadzorczej w 2009 roku (aktualnie pełniący funkcję członka Zarządu) – Pan Aled Rhys Jones otrzymał w spółce aktualnie zależnej od Spółki: Celtic Investments Ltd (Cypr) w 2009 roku wynagrodzenie za usługi świadczone przez niego na rzecz spółki Celtic Investments Ltd w wysokości 324.982,00 EUR brutto z tytułu umowy o świadczenie usług. Pan Aled Rhys Jones otrzymał także w spółce, która w roku 2010 została przyłączona do Spółki (Celtic Property Developments Plc (Cypr)) w 2009 roku wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w organach spółki Celtic Property Developments Plc (Cypr) w wysokości 15.000,00 USD brutto.

Członek Rady Nadzorczej w 2009 roku (aktualnie pełniący funkcję członka Zarządu) – Pan Christopher Bruce otrzymał w spółce aktualnie zależnej od Spółki: Celtic Investments Ltd (Cypr) w 2009 roku wynagrodzenie za usługi świadczone przez niego na rzecz spółki: Celtic Investments Ltd

(Cypr) w wysokości 210.864,00 EUR brutto z tytułu umowy o świadczenie usług. Pan Christopher Bruce otrzymał także w spółce, która w roku 2010 została przyłączona do Spółki (Celtic Property Developments Plc (Cypr)) w 2009 roku wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w organach spółki Celtic Property Developments Plc (Cypr) w wysokości 15.000,00 USD brutto.

Członek Rady Nadzorczej w 2009 roku (aktualnie pełniący funkcję członka Zarządu) – Pani Elżbieta Wiczowska otrzymała w spółce aktualnie zależnej od Spółki: Celtic Asset Management Sp. z o.o. w 2009 roku wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości 349.000,00 PLN brutto. Pani Elżbieta Wiczowska otrzymała także w spółce, która w roku 2010 została przyłączona do Spółki (Celtic Property Developments Plc (Cypr)) w 2009 roku wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w organach spółki Celtic Property Developments Plc (Cypr) w wysokości 15.000,00 USD brutto.

Obecny Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Colin Kingsnorth otrzymał w spółce, która w roku 2010 została przyłączona do Spółki (Celtic Property Developments Plc (Cypr)) w 2009 roku wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w organach spółki Celtic Property Developments Plc (Cypr) w wysokości 35.000,00 EUR brutto.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej byli w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w roku 2010 stronami innych umów ze Spółką i spółkami aktualnie zależnymi CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A., które zostały szczegółowo opisane w Rozdziale 16 Prospektu – Transakcje z podmiotami powiązanymi.

W 2009 roku spółka przejmowana – Celtic Property Developments Plc z siedzibą na BVI a od 2010 roku z siedzibą na Cyprze – posiadała następujący skład organów zarządzających i doradczych:

- (i) zarząd (executive board): Aled Rhys Jones, Andrew Shepherd, Christopher Bruce, Elżbieta Wiczowska;
- (ii) rada doradcza (supervisory committee): Sir John Morgan, David Francis Kerr Finlay, Miles Morland, Robert Armstrong, Trevor Bowen, Colin Kingsnorth, Iwona Makarewicz.

W roku 2009 spółka przejmowana (ani spółki jej grupy kapitałowej) nie wypłacała członkom organów zarządzających i doradczych wynagrodzeń w formie opcji na akcje, nie przyznawała świadczeń w naturze, nie występowały także w stosunku do tych osób świadczenia warunkowe ani odroczone.

Ogólne kwoty wynagrodzeń ze wszystkich tytułów osób pełniących funkcje w organach spółki przejmowanej i jej grupy kapitałowej w roku 2009 wyniosły:

- (i) wynagrodzenia dyrektorów (członków zarządu) z tytułu pełnienia funkcji: 43 tys. EUR;
- (ii) wynagrodzenia usług świadczonych przez dyrektorów (członków zarządu): 814 tys. EUR;
- (iii) wynagrodzenia rady doradczej: 265 tys. EUR.

W świetle zapisów MSR 24 rada doradcza nie stanowi podmiotu powiązanego. Zgodnie z umową Spółki organ ten nie wykonuje funkcji zarządczych i ma wyłącznie charakter doradczy.

13.3.2 Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Spółkę i jej podmioty zależne na świadczenia emerytalne, rentowe lub podobne dla osób wchodzących w skład organów nadzorczych i zarządzających

Spółka nie wydzieliła ani nie zgromadziła żadnej kwoty na świadczenie rentowe, emerytalne lub inne podobne świadczenia członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej.

13.4 Praktyki organów Spółki

13.4.1 Daty zakończenia obecnej kadencji, okresy sprawowania funkcji

Zarząd

Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 21 lipca 2010 roku, to jest od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za rok 2009 i powołania Zarządu II kadencji i zakończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu).

Mandaty Andrew Morrisona Shepherd (Prezes Zarządu), Elżbiety Wiczowskiej, Christophera Bruce'a, Aleda Rhysa (członkowie Zarządu) do sprawowania funkcji w Zarządzie wygasną z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

Członkowie Zarządu zostali powołani na swe funkcje przez Radę Nadzorczą w dniu 20 sierpnia 2010 roku z dniem 28 sierpnia 2010 roku.

Rada Nadzorcza

Obecna kadencja Rady Nadzorczej Spółki trwa od dnia zawiązania Spółki, tj. od 23 lutego 2007 roku, i zakończy się w dniu 23 lutego 2012 roku. Kadencja obecnej Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 5 lat (§ 9 ust. 1 Statutu w brzmieniu do dnia 10 września 2010 roku). Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 2 września 2010 roku dokonało zmiany Statutu w zakresie długości trwania wspólnej kadencji Rady Nadzorczej – została ona skrócona z 5 do 3 lat a zmiana wywoła skutki prawne po wygaśnięciu aktualnie trwającej wspólnej kadencji.

Mandaty Colina Kingsnorth, Wiesława Olesia, Marzeny Bieleckiej, Mirosława Gronickiego, Krzysztofa Cichockiego wygasną z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2011 (art. 386 § 2 w związku z art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

Członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na swe funkcje przez Walne Zgromadzenie w dniu 2 września 2010 roku.

13.4.2 Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących ze Spółką lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Zarząd

Żaden z członków Zarządu nie jest zatrudniony w Spółce na podstawie umowy o pracę ani umowy o świadczenie usług.

Pan Andrew Shepherd (Prezes Zarządu) świadczy, jako podmiot prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą, usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania oraz w dziedzinie nieruchomości dla Celtic Investments Ltd (Cypr) na podstawie umowy o świadczenie usług. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, wynagrodzenie przysługujące Panu Andrew Shepherdowi z tytułu jej wykonywania to 300.000,00 EUR netto rocznie, a umowę może rozwiązać każda ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Pan Aled Rhys Jones (członek Zarządu) świadczy, jako podmiot prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą, usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania oraz w dziedzinie nieruchomości dla Celtic Investments Ltd (Cypr) na podstawie umowy o świadczenie usług. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, wynagrodzenie przysługujące Panu Aledowi Rhysowi Jonesowi z tytułu jej wykonywania to 300.000,00 EUR netto rocznie, a umowę może rozwiązać każda ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Pan Christopher Bruce (członek Zarządu) świadczy, jako podmiot prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą, usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania oraz w dziedzinie rachunkowości, księgowości i doradztwa finansowego dla Celtic Investments Ltd (Cypr) na podstawie umowy o świadczenie usług. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, wynagrodzenie przysługujące Panu Christopherowi Bruce'owi z tytułu jej wykonywania to 15.432,00 EUR netto miesięcznie, a umowę może rozwiązać każda ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Pani Elżbieta Wiczowska (członek Zarządu) nie jest zatrudniona w Spółce na podstawie umowy o pracę, jednak jest zatrudniona w spółce aktualnie zależnej od Spółki: Celtic Asset Management Sp. z o.o. na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Wynagrodzenie z tytułu tej umowy wynosi 29.150,00 PLN brutto miesięcznie, która to kwota może zostać powiększona o premię uznaniową. W odniesieniu do świadczeń wypłacanych w chwili rozwiązania tej umowy zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu pracy.

Rada Nadzorcza

Członkowie Rady Nadzorczej nie są zatrudnieni w Spółce na podstawie umowy o pracę ani żadnej innej umowy określającej świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

13.4.3 Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Spółki, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji

W Spółce nie funkcjonuje obecnie komisja ds. audytu ani komisja ds. wynagrodzeń. Regulamin Rady Nadzorczej zawiera stosowne zapisy dotyczące zasad powołania i funkcjonowania komitetu audytu. W przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej realizacja zadań komitetu audytu albo zostanie powierzona Radzie Nadzorczej zgodnie z art. 86 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych i nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77, poz. 649), albo Rada Nadzorcza powoła komitet audytu. Niektórzy obecni członkowie Rady Nadzorczej (Pani Marzena Bielecka i Pan Mirosław Gronicki) spełniają wymagania z art. 86 ust. 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych i nadzorze publicznym, więc w każdej chwili istnieje możliwość powołania w Spółce komitetu audytu. Funkcje członka Rady Nadzorczej pełnią w chwili obecnej osoby spełniające kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej (zgodnie z kryteriami niezależności wskazanymi w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych) – są to: Pani Marzena Bielecka, Pan Mirosław Gronicki i Pan Krzysztof Cichocki.

13.4.4 Oświadczenie na temat stosowania przez Spółkę procedur ładu korporacyjnego

Zasady ładu korporacyjnego zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, przyjętym przez Radę GPW uchwałą z dnia 19 maja 2010 roku, która weszła w życie z dniem 1 lipca 2010 roku. W dotychczasowym funkcjonowaniu Spółki nie znalazły zastosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego wynikające z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” ze względu na fakt, iż Spółka nie była dotychczas spółką notowaną na GPW.

Intencją Spółki jest trwale przestrzeganie wszystkich zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej Zarząd Spółki opublikuje odpowiedni raport w przypadku, gdy jakkolwiek zasada zawarta w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” nie będzie stosowana w sposób trwały lub zostanie naruszona w sposób incydentalny.

14. PRACOWNICY

Informacje o zatrudnieniu

Spółka nie zatrudniała pracowników w latach 2007-2009 z uwagi na fakt, iż jako spółka, której zasadniczym przedmiotem działalności było prowadzenie działalności holdingowej, realizowała swoje działania gospodarcze poprzez osoby zatrudnione w Grupie Kapitałowej na umowę o pracę lub współpracujące na podstawie umów cywilnoprawnych, a także poprzez zatrudnianie profesjonalnych podmiotów doradczych: kancelarii prawnych, doradców finansowych, księgowych, kancelarii biegłych rewidentów. Pozwalało to zminimalizować koszty prowadzonej działalności gospodarczej.

Podmioty wchodzące obecnie w skład Grupy Kapitałowej zatrudniały w latach 2007-2009 niewielką liczbę pracowników w lokalizacjach europejskich: Polsce, Wielkiej Brytanii, Cyprze, Włoszech, Czarnogórze. Informacje o strukturze ilościowej i geograficznej zatrudnienia Grupy Kapitałowej zamieszczone zostały w poniższej tabeli.

Stan na 31.12.2007 roku			
Kraj	Rodzaj kontraktu		Łącznie w danym kraju
	Umowa o pracę	Umowa cywilnoprawna	
Polska	32	3	35
Wielka Brytania	0	1	1
Cypr	0	5	5
Włochy	0	0	0
Czarnogóra	3	0	3
Razem w Grupie Kapitałowej	44		

Stan na 31.12.2008 roku			
Kraj	Rodzaj kontraktu		Łącznie w danym kraju
	Umowa o pracę	Umowa cywilnoprawna	
Polska	31	3	34
Wielka Brytania	0	1	1
Cypr	0	6	6
Włochy	0	0	0
Czarnogóra	3	0	3
Razem w Grupie Kapitałowej	44		

Stan na 31.12.2009 roku			
Kraj	Rodzaj kontraktu		Łącznie w danym kraju
	Umowa o pracę	Umowa cywilnoprawna	

Polska	32	3	35
Wielka Brytania	1	1	2
Cypr	0	7	7
Włochy	3	0	3
Czarnogóra	3	0	3
Razem w Grupie Kapitałowej		50	

Stan na 31.10.2010 roku

Kraj	Rodzaj kontraktu		Łącznie w danym kraju
	Umowa o pracę	Umowa cywilnoprawna	
Polska	31	3	34
Wielka Brytania	1	1	2
Cypr	0	9	9
Włochy	4	0	4
Czarnogóra	3	0	3
Razem w Grupie Kapitałowej		52	

Źródło: Spółka

Według stanu na dzień 31 października 2010 roku w Spółka nie zatrudnia pracowników.

Spółka ani spółki Grupy Kapitałowej nie zatrudniają pracowników czasowych.

Informacje o posiadanych przez pracowników, członków Zarządu i Rady Nadzorczej akcjach i opcjach na akcje Spółki

Pracownicy Spółki nie posiadają akcji CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

W dniu zatwierdzenia Prospektu członkowie organów Spółki posiadają następujące akcje Spółki:

- a) Christopher Bruce – członek Zarządu:
38.410 akcji zwykłych na okaziciela serii B, stanowiących 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dających 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Spółka w chwili obecnej nie wdrożyła żadnego programu opcji menedżerskich.

Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale zakładowym Spółki

Nie zostały zawarte umowy oraz nie istnieją żadne ustalenia dotyczące uczestnictwa pracowników w kapitale Spółki. Członek Zarządu Christopher Bruce jest akcjonariuszem Spółki, jednakże nie wynika to z żadnych ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Spółki.

15. ZNACZNI AKCJONARIUSZE

Informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udział w kapitale Spółki lub prawa głosu podlegającego zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Spółki

Poniższe zestawienie wskazuje na znanych Spółce znacznych akcjonariuszy – podmioty poniższe posiadają powyżej bezpośrednio 5% kapitału zakładowego i głosów na Walnym Zgromadzeniu Celtic Property Developments S.A.

Akcjonariusz CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	Liczba akcji	Udział w kapitale akcyjnym	Liczba głosów	Udział w głosach
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A., Amsterdam (Holandia)	10 082 930	29,60%	10 082 930	29,60%
Horseguard Trading Ltd, Nikozja (Cypr)	6 020 615	17,67%	6 020 615	17,67%
The Value Catalyst Fund plc, Georgetown (Wyspy Kajmańskie)	4 490 475	13,18%	4 490 475	13,18%
QVT Fund LP, Georgetown (Wyspy Kajmańskie)	3 843 635	11,28%	3 843 635	11,28%
LP Value Ltd, Tortola (Brytyjskie Wyspy Dziewicze)	2 198 450	6,45%	2 198 450	6,45%
LP Alternative Fund LP, City of Dover (USA)	2 193 931	6,44%	2 193 931	6,44%
Pozostali akcjonariusze	5 238 216	15,38%	5 238 216	15,38%
RAZEM	34 068 252	100,00%	34 068 252	100,00%

Poza powyżej wskazanymi, nie są znane Spółce osoby inne niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Spółki lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Spółki.

Informacje o innych prawach głosu w odniesieniu do Spółki

Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu.

Wskazanie podmiotu dominującego wobec Spółki lub podmiotu sprawującego kontrolę nad Spółką

Spółka nie należy bezpośrednio ani pośrednio do innego podmiotu.

Według najlepszej wiedzy Spółki nie istnieją podmioty, które spełniałyby przesłanki definicji podmiotu dominującego wobec Spółki zgodnie z art. 4 pkt 14) Ustawy o Ofercie Publicznej oraz definicji spółki dominującej wobec Spółki zgodnie z art. 4 § 1 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych.

Według najlepszej wiedzy Spółki akcjonariuszy i członków organów Spółki nie łączy porozumienie, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5) oraz art. 87 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Nadużywaniu pozycji dominującej zapobiegają przepisy prawa, w tym przede wszystkim przepisy Kodeksu spółek handlowych i Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, przyznające szczególne uprawnienia mniejszościowym akcjonariuszom. W szczególności:

- zgodnie z art. 6 Kodeksu spółek handlowych spółka dominująca ma obowiązek zawiadomić spółkę kapitałową zależną o powstaniu stosunku dominacji w terminie dwóch tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji albo udziałów spółki dominującej reprezentujących więcej niż 33% kapitału zakładowego spółki zależnej. Uchwała walnego zgromadzenia, powzięta z naruszeniem wskazanego wyżej ograniczenia, jest nieważna, chyba że spełnia wymogi quorum oraz większości głosów bez uwzględnienia głosów nieważnych. Ponadto akcjonariusz, wspólnik, członek zarządu albo rady nadzorczej spółki kapitałowej może żądać, aby spółka handlowa, która jest wspólnikiem albo akcjonariuszem w tej spółce, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej wspólnikiem albo akcjonariuszem w tej samej spółce kapitałowej. Uprawniony może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów, jakie spółka handlowa posiada w spółce kapitałowej, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Odpowiedzi na pytania należy udzielić uprawnionemu oraz właściwej spółce kapitałowej w terminie dziesięciu dni od dnia otrzymania żądania. Jeżeli żądanie udzielenia odpowiedzi doszło do adresata później niż na dwa tygodnie przed dniem, na który zwołano walne zgromadzenie, bieg terminu do jej udzielenia rozpoczyna się w dniu następującym po dniu, w którym zakończyło się walne zgromadzenie. Od dnia rozpoczęcia biegu terminu udzielenia odpowiedzi do dnia jej udzielenia zobowiązana spółka handlowa nie może wykonywać praw z akcji albo udziałów w spółce kapitałowej;
- zgodnie z art. 20 Kodeksu spółek handlowych akcjonariusze spółki kapitałowej powinni być traktowani jednakowo w takich samych okolicznościach;
- art. 385 § 3 Kodeksu spółek handlowych daje mniejszościowym akcjonariuszom, reprezentującym co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego prawo złożenia wniosku o dokonanie wyboru rady nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, nawet gdy statut przewiduje inny sposób powołania rady nadzorczej. W takim wypadku osoby reprezentujące na walnym zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków rady, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka rady nadzorczej. Z chwilą dokonania wyboru co najmniej jednego członka rady nadzorczej w sposób opisany powyżej, wygasają przedterminowo mandaty wszystkich dotychczasowych członków rady nadzorczej, z wyjątkiem osób, o których mowa w art. 385 § 4 Kodeksu spółek handlowych;
- zgodnie z art. 422 § 1 Kodeksu spółek handlowych uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały;
- zgodnie z art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie Publicznej na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego na koszt emitenta określonego zagadnienia związanego z utworzeniem lub prowadzeniem spraw spółki publicznej (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Przed podjęciem uchwały zarząd spółki publicznej przedstawia walnemu zgromadzeniu pisemną opinię dotyczącą zgłoszonego wniosku. Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych do sądu rejestrowego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

Opis wszelkich znanych Spółce ustaleń, których realizacji może spowodować w przyszłości zmiany w sposobie kontroli Spółki

Spółce nie są znane ustalenia, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Spółki.

16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2010 roku Spółka była stroną transakcji z podmiotami powiązanyymi w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 (MSR 24). Spółka uwzględniła poniżej wszystkie transakcje z podmiotami powiązanyymi w rozumieniu MSR 24. Wszystkie opisane poniżej transakcje z podmiotami powiązanyymi, według oświadczenia Spółki, zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

Transakcje w 2007 roku

W 2007 roku Spółka była stroną transakcji z następującymi podmiotami powiązanyymi:

- Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k. w Krakowie – który był podmiotem powiązanyym z uwagi na fakt, iż był w tym okresie jedynym akcjonariuszem Spółki;
- Celtic Asset Management Sp. z o.o. w Warszawie – który był podmiotem powiązanyym z uwagi na fakt, iż podmiot dominujący Celtic Asset Management Sp. z o.o. wywierał znaczący wpływ na Spółkę (na podstawie umowy z Kancelarią Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k. miał prawo do wskazania nabywcy akcji Spółki).

Podmiot	Typ transakcji	Wartość transakcji
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k.	Zakup usług doradczych	13.100,00 PLN
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k.	Koszty związane z założeniem Spółki	28.366,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Najem lokalu użytkowego	1.176,69 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Inne dostawy i usługi	1.672,17 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Nabycie weksli inwestycyjnych	500.000,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Odkup weksli inwestycyjnych	50.000,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Naliczone odsetki od weksli inwestycyjnych	6.000,00 PLN

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Wysokość sald należności i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2007 roku w stosunku do podmiotów powiązanych wynosiła:

Podmiot	Należności	Zobowiązania
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k.	0,00 PLN	28.000,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	455.610,96 PLN	1.435.56 PLN

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Spółka nie tworzyła rezerw ani nie ujęła odpisów na należności od podmiotów powiązanych.

Transakcje w 2008 roku

W 2008 roku Spółka była stroną transakcji z następującymi podmiotami powiązanyymi:

- Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzynkiewicz Sp.k. w Krakowie – który był podmiotem powiązaniem z uwagi na fakt, iż był w części roku 2008 jedynym akcjonariuszem Spółki;
- Celtic Asset Management Sp. z o.o. w Warszawie – który był podmiotem powiązaniem z uwagi na fakt, iż podmiot dominujący Celtic Asset Management Sp. z o.o. był także podmiotem dominującym Spółki (Spółka i Celtic Asset Management Sp. z o.o. należały do jednej grupy kapitałowej).

Podmiot	Typ transakcji	Wartość transakcji
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzynkiewicz Sp.k.	Zakup usług doradczych	10.571,81 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Najem lokalu użytkowego	4.750,33 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Inne dostawy i usługi	1.672,17 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Odkup weksli inwestycyjnych	35.000,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Naliczone odsetki od weksli inwestycyjnych	18.000,00 PLN

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Wysokość sald należności i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2008 roku w stosunku do podmiotów powiązanych wynosiła:

Podmiot	Należności	Zobowiązania
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzynkiewicz Sp.k.	0,00 PLN	0,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	420.997,26 PLN	1.672,17 PLN

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Spółka nie tworzyła rezerw ani nie ujęła odpisów na należności od podmiotów powiązanych.

Transakcje w 2009 roku

W 2009 roku Spółka była stroną transakcji z następującymi podmiotami powiązanymi:

- Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzynkiewicz Sp.k. w Krakowie – który był podmiotem powiązaniem z uwagi na fakt, iż był w części roku 2009 jedynym akcjonariuszem Spółki;
- Celtic Asset Management Sp. z o.o. w Warszawie – który był podmiotem powiązaniem z uwagi na fakt, iż podmiot dominujący Celtic Asset Management Sp. z o.o. był także podmiotem dominującym Spółki (Spółka i Celtic Asset Management Sp. z o.o. należały do jednej grupy kapitałowej),
- Central European Property Management Sp. z o.o. w Warszawie – który był podmiotem powiązaniem z uwagi na fakt, iż podmiot dominujący Central Property European Management Sp. z o.o. był także podmiotem dominującym Spółki (Spółka i Central Property European Management Sp. z o.o. należały do jednej grupy kapitałowej).

Podmiot	Typ transakcji	Wartość transakcji
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzynkiewicz Sp.k.	Zakup usług doradczych	60.000,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Najem lokalu użytkowego	5.749,30 PLN

Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Odkup weksli inwestycyjnych	421.000,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Zapłata odsetek od weksli inwestycyjnych	12.000,00 PLN
Central European Property Management Sp. z o.o.	Zakup usług doradztwa technicznego	20.160,00 PLN

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Wysokość sald należności i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2009 roku w stosunku do podmiotów powiązanych wynosiła:

Podmiot	Należności	Zobowiązania
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k.	0,00 PLN	0,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	0,00 PLN	1.646,44 PLN
Central European Property Management Sp. z o.o.	0,00 PLN	0,00 PLN

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., które zostały zamieszczone w rozdziale „Historyczne informacje finansowe i informacje finansowe pro forma”

Spółka nie tworzyła rezerw ani nie ujęła odpisów na należności od podmiotów powiązanych.

Transakcje w 2010 roku

Od 1 stycznia 2010 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu Spółka była stroną transakcji z następującymi podmiotami powiązanymi:

- Celtic Asset Management Sp. z o.o. w Warszawie – który był podmiotem powiązanym z uwagi na fakt, iż podmiot dominujący Celtic Asset Management Sp. z o.o. był także podmiotem dominującym Spółki (Spółka i Celtic Asset Management Sp. z o.o. należały do jednej grupy kapitałowej),
- Celtic Property Developments Plc – który w 2010 r. był podmiotem bezpośrednio dominującym Spółki,
- Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k. w Krakowie – który był podmiotem powiązanym,
- spółkami, które z dniem 23 sierpnia 2010 roku stały się spółkami zależnymi Spółki: Buffy Holdings No1 Ltd, Celtic Investments Ltd, Lakia Enterprises Ltd, Tenth Planet doo, Celtic Property Developments Kft, East Europe Property Financing AB.

Podmiot	Typ transakcji	Wartość transakcji od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 października 2010 roku
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Najem lokalu użytkowego	3.940,36 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Zakup usług księgowych	9.000,00 PLN
Celtic Property Developments Plc	Nabycie weksli inwestycyjnych	650.000,00 PLN
Celtic Property Developments Plc	Naliczenie odsetek od weksli inwestycyjnych	10.627,99 PLN
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k.	Zakup usług doradczych	275.018,34 PLN

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Z dniem 23 sierpnia 2010 roku w skład Grupy Kapitałowej weszły podmioty, które były stroną transakcji ze spółką przyłączoną do Spółki (Celtic Property Developments Plc z siedzibą w Larnace (Cypr)). Od momentu przyłączenia Spółka stała się stroną poniższych umów pożyczki (oraz umowy gwarancyjnej) z jej spółkami zależnymi:

Podmiot powiązany (spółka zależna) Celtic Property Developments S.A.	Typ transakcji (data udzielenia pożyczki)	Maksymalna kwota pożyczki	Wartość kwoty pożyczki wykorzystana na dzień 31 października 2010 roku (kwota pożyczki+odsetki)
Buffy Holdings No1 Ltd (Nikozja, Cypr)	Udzielenie pożyczki podmiotowi powiązanemu (umowa z dnia 30 lipca 2010 roku konsolidująca umowy z dnia 1 grudnia 2006 roku i 19 września 2008 roku)	35.500.000,00 EUR	140.035.390,61 PLN
Tenth Planet doo (Kotor, Czarnogóra)	Udzielenie pożyczki podmiotowi powiązanemu (1 kwietnia 2007 roku)	5.000.000,00 EUR	1.031.287,11 EUR
Celtic Investments Ltd (Nikozja, Cypr)	Udzielenie pożyczki podmiotowi powiązanemu (umowa z dnia 30 lipca 2010 roku konsolidująca umowy z dnia 10 października 2007 roku i 14 lipca 2008 roku)	7.182.412,00 EUR	1.720.047,23 EUR
Celtic Property Developments Kft (Budapeszt, Węgry)	Udzielenie pożyczki podmiotowi powiązanemu (umowa z dnia 30 lipca 2010 roku konsolidująca umowy z dnia 13 października 2008 roku i 2 czerwca 2009 roku)	275.000,00 EUR	193.966,72 PLN
East Europe Property Financing AB (Sztokholm, Szwecja)	Udzielenie pożyczki podmiotowi powiązanemu (31 grudnia 2009 roku)	350.000.000,00 PLN	356.708.437,69 PLN
Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	Uzyskanie pożyczki od podmiotu powiązanego (30 czerwca 2010 roku)	100.000.000,00 PLN	13.856.009,87 PLN
Lakia Enterprises (Nikozja, Cypr)	Uzyskanie gwarancji kontraktu Master Lease od podmiotu powiązanego (28 lipca 2010 roku)	5.000,00 EUR (+refaktura kosztów z umowy Master Lease)	353.091,48 PLN + (53.429,78 EUR)

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Umowy pożyczki zawarte zostały na warunkach rynkowych. Umowy powyższe określają maksymalną kwotę wykorzystania pożyczki, nie podają daty ich spłat (pożyczki udzielone są bezterminowo) i nie są zabezpieczone.

Wysokość sald należności i zobowiązań na dzień 31 października 2010 roku w stosunku do podmiotów powiązanych wynosiła:

Podmiot	Należności	Zobowiązania
Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzynkiewicz Sp.k.	0,00 PLN	0,00 PLN
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	0,00 PLN	10.980,00 PLN
Tenth Planet doo (Kotor, Czarnogóra)	1.031.287,11 EUR	0,00 PLN
Celtic Investments Ltd (Nikozja, Cypr)	1.720.047,23 EUR	0,00 PLN
Celtic Property Developments Kft (Budapeszt, Węgry)	193.966,72 PLN	0,00 PLN
East Europe Property Financing AB (Sztokholm, Szwecja)	356.708.437,69 PLN	0,00 PLN
Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	0,00 PLN	13.856.009,87 PLN
Lakia Enterprises Ltd (Nikozja, Cypr)	176.556.59 PLN	0,00 PLN
Buffy Holdings No1 Ltd (Nikozja, Cypr)	140.035.390,61 PLN	0,00 PLN

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Spółka nie tworzyła rezerw ani nie ujęła odpisów na należności od podmiotów powiązanych.

Transakcje z Zarządem i Radą Nadzorczą w latach 2007-2009

W latach 2007-2009 ówczesni członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia ze Spółki i spółek zależnych POEN S.A. (Spółka nie tworzyła bowiem ówczesnie grupy kapitałowej).

Transakcje z Zarządem i Radą Nadzorczą w 2010 roku

Od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 28 sierpnia 2010 roku jedyny członek Zarządu – Krzysztof Dudek nie pobierał wynagrodzenia ze Spółki i nie był stroną innych transakcji ze Spółką jako podmiot powiązany.

Od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 23 sierpnia 2010 roku ówczesni członkowie Rady Nadzorczej – Andrew Shepherd, Elżbieta Wiczowska, Iwona Makarewicz, Aled Rhys Jones, Christopher Bruce, Jarosław Szymański nie pobierali wynagrodzenia ze Spółki i nie byli stroną innych transakcji ze Spółką jako podmiot powiązany.

W dniu 23 sierpnia 2010 roku ówczesni członkowie Rady Nadzorczej – Andrew Shepherd, Elżbieta Wiczowska, Aled Rhys Jones, Christopher Bruce złożyli rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej. Osoby te zostały powołane do Zarządu z dniem 28 sierpnia 2010 roku i od tego dnia były stronami poniższych transakcji ze spółkami Grupy Kapitałowej – żadna z tych osób nie była natomiast stroną transakcji bezpośrednio ze Spółką.

Członek Zarządu Celtic Property Developments S.A.	Typ transakcji	Strona transakcji (podstawa wskazania jako transakcji z podmiotem powiązanym)	Wartość transakcji od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 października 2010 roku (dzień powstania stosunku zależności spółki zależnej od Spółki)
Andrew Shepherd (Prezes Zarządu)	Świadczenie usług doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania oraz w	Celtic Investments Ltd (Cypr) (umowa o świadczenie usług z podmiotem	275.000,00 EUR (23 sierpnia 2010 roku)

		dziejzinie nieruchomości	zależnym Spółki)	
Andrew Shepherd (Prezes Zarządu)		Świadczenie pracy na podstawie powołania na funkcję w organach spółki	Celtic Property Developments Plc (Cypr) (powołanie do organu tej spółki w okresie 1-8.2010 transakcja zakończona)	7.656,78 EUR (spółka przyłączona w dniu 23 sierpnia 2010 roku)
Aled Rhys Jones (członek Zarządu)		Świadczenie usług doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania oraz w dziedzinie nieruchomości	Celtic Investments Ltd (Cypr) (umowa o świadczenie usług z podmiotem zależnym Spółki)	275.000,00 EUR (23 sierpnia 2010 roku)
Aled Rhys Jones (członek Zarządu)		Świadczenie pracy na podstawie powołania na funkcję w organach spółki	Celtic Property Developments Plc (Cypr) (powołanie do organu tej spółki w okresie 1-8.2010 transakcja zakończona)	5.187,46 EUR (spółka przyłączona w dniu 23 sierpnia 2010 roku)
Christopher (członek Zarządu)	Bruce	Świadczenie usług doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania oraz w dziedzinie rachunkowości, księgowości i doradztwa finansowego	Celtic Investments Ltd (Cypr) (umowa o świadczenie usług z podmiotem zależnym Spółki)	154.432,00 EUR (23 sierpnia 2010 roku)
Christopher (członek Zarządu)	Bruce	Świadczenie pracy na podstawie powołania na funkcję w organach spółki	Celtic Property Developments Plc (Cypr) (powołanie do organu tej spółki w okresie 1-8.2010 transakcja zakończona)	10.188,20 EUR (spółka przyłączona w dniu 23 sierpnia 2010 roku)
Christopher (członek Zarządu)	Bruce	Premia na podstawie uchwały jedyne go wspólnika spółki	Lakia Enterprises Ltd (Cypr) (uchwała uprawnionego organu)	200.000,00 EUR (23 sierpnia 2010 roku)
Elżbieta Wiczowska (Zarządu)	Donata (członek	Świadczenie pracy	Celtic Asset Management Sp. z o.o. (Warszawa) (umowa o pracę)	284.295,00 PLN (23 sierpnia 2010 roku)
Elżbieta Wiczowska (Zarządu)	Donata (członek	Świadczenie pracy na podstawie powołania na funkcję w organach spółki	Celtic Property Developments Plc (Cypr) (powołanie do organu tej spółki w okresie 1-5.2010 transakcja zakończona)	38.911,23 USD (spółka przyłączona w dniu 23 sierpnia 2010 roku)

Źródło: Spółka (dane niezbadane)

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 2 września 2010 roku odwołało z funkcji członka Rady Nadzorczej Iwonę Makarewicz i Jarosława Szymańskiego. Osoby te w okresie 23 sierpnia – 2 września 2010 roku nie pobierały wynagrodzenia ze Spółki i nie były stroną innych transakcji ze Spółką jako podmiot powiązany.

W dniu 2 września 2010 roku Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej następujące osoby: Marzena Bielecka, Wiesław Oleś, Colin Kingsnorth, Mirosław Gronicki, Krzysztof Cichocki.

Osoby te nie pobierają wynagrodzenia ze Spółki, a od dnia 2 września 2010 roku nie były stroną transakcji ze Spółką jako podmiot powiązany, poza Panem Wiesławem Olesiem, który wywiera znaczący wpływ na Kancelarię Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp.k. w Krakowie, będący stroną transakcji ze Spółką opisanych szczegółowo powyżej.

17. POLITYKA DYWIDENDY

Regulacje prawne dotyczące dywidendy

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt 2) Kodeksu spółek handlowych organem właściwym do powzięcia uchwały o podziale zysku (lub o pokryciu straty) oraz o wypłacie dywidendy jest Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które winno odbyć się w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Propozycję podziału zysku zaopiniowaną przez Radę Nadzorczą przedstawia Zarząd.

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługują akcje w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku. Zwyczajne walne zgromadzenie spółki publicznej ustala w uchwale dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz termin wypłaty dywidendy (art. 348 § 3 Kodeksu spółek handlowych). Dzień dywidendy w spółce publicznej może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia. Z uwagi jednak na regulację § 124 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, po zarejestrowaniu akcji Spółki w KDPW Spółka będzie miała obowiązek niezwłocznego poinformowania KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję oraz o terminach dnia ustalenia listy akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy (dzień dywidendy) i dnia wypłaty dywidendy, nie później niż 10 dni przed dniem dywidendy, co spowoduje, iż nie będzie możliwe ustalenie terminu dnia dywidendy w taki sposób, aby przypadał on na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku.

Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, a jeśli uchwała nie określi takiego dnia, jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą (art. 348 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

Statut Spółki (§ 15 ust. 4) zawiera uprawnienie dla Zarządu do wypłaty zaliczki na poczet dywidendy, która to wypłata wymaga zgody Rady Nadzorczej. W Spółce nie występują żadne uprzywilejowania akcji co do dywidendy.

Zgodnie z § 9 Rozdziału XIII Oddział 3 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego, Spółka jest obowiązana bezzwłocznie powiadomić GPW o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy. Także na podstawie § 124 Szczegółowych Zasad Działania KDPW Spółka zobowiązana jest poinformować KDPW o wysokości dywidendy, dniu ustalenia prawa do dywidendy (dzień dywidendy) i terminie wypłaty dywidendy. Terminy te powinny zostać ustalone z KDPW, gdyż zgodnie ze Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej 10. dnia po dniu ustalenia prawa do dywidendy (dniu dywidendy), a stosownie do brzmienia § 5 ust. 1 Regulaminu KDPW z biegu terminów określonych w dniach wyłącza się dni uznane za wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz soboty.

Informacje o odbiorze dywidendy przekazywane będą w trybie raportu bieżącego.

Polityka Zarządu w zakresie wypłaty dywidendy w okresie najbliższych 3 lat obrotowych

Zarząd Spółki uważa, iż podstawowym kryterium w zakresie propozycji wypłaty dywidendy jest jej zależność od zachowania płynności finansowej przez Spółkę. Niezbędne jest bowiem utrzymanie takiego poziomu kapitału w Spółce, który umożliwi rozpoczynanie nowych inwestycji oraz bieżącą obsługę długu. Za lata obrotowe 2010-2012 Zarząd nie wyklucza możliwości zaproponowania akcjonariuszom, aby zysk netto Spółki do wysokości 30% był przeznaczany na wypłatę dywidendy, jest to jednak uzależnione od spełnienia kryteriów wskazanych powyżej, co pozwoli na dalszy dynamiczny rozwój Spółki.

Wartość dywidendy za każdy rok obrotowy w latach 2007-2009

Spółka została zawiązana w dniu 23 lutego 2007 roku a w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi dywidenda nie była wypłacana. W latach 2007-2009 Spółka odnotowywała straty, a Zwyczajne Walne Zgromadzenia w kolejnych latach podejmowały uchwały, że straty będą pokrywane z przyszłych zysków Spółki.

Ponieważ w dniu 23 sierpnia 2010 roku do Spółki przyłączony został jej podmiot dominujący, tj. Celtic Property Developments SA z siedzibą w Larnace (Cypr – do 2010 roku na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych), Zarząd Spółki uznał za stosowne zamieszczenie w Prospekcie informacji dotyczących wypłaty dywidendy przez ten podmiot za lata 2007-2009. I tak walne zgromadzenie spółki Celtic Property Developments SA z siedzibą na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych zdecydowało w latach 2007-2009 o wypłacie dla swoich akcjonariuszy dywidendy w następującej wysokości:

- dywidenda za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku – dywidenda była wypłacana w wysokości 2 EUR na 1 akcję tej spółki (w łącznej wysokości 13.933 mln EUR);
- dywidenda za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 roku – dywidenda nie była wypłacana;
- dywidenda za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2009 roku – dywidenda nie była wypłacana.

18. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

Na dzień zatwierdzenia Prospektu nie toczą się i w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne postępowania przed organami rządowymi, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które to postępowania mogą mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub jej Grupy Kapitałowej.

19. AKCJE I KAPITAŁ ZAKŁADOWY

19.1 Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki

Na dzień zatwierdzenia Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi, według wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, 3.483.329,50 złotego (słownie: trzy miliony czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy) i dzieli się na 34.833.295 akcji zwykłych serii B o wartości nominalnej 10 groszy każda.

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym 34.068.252 (słownie: trzydzieści cztery miliony sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwie) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 10 groszy każda i łącznej wartości nominalnej 3.406.825,20 złotego.

Spółka przyjęła oferty sprzedaży 765.043 akcji serii B złożone przez akcjonariuszy w następstwie uchwał podjętych w dniu 2 września 2010 roku przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki serii B celem umorzenia. Akcje te są obecnie własnością Spółki (akcje własne do umorzenia) i zostaną umorzone po zakończeniu procesu obniżenia kapitału zakładowego, które to obniżenie zostanie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym po upływie trzymiesięcznego terminu wskazanego w art. 456 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Przewidywany przez Zarząd termin rejestracji obniżenia kapitału zakładowego to styczeń 2011 roku.

Kapitał zakładowy Spółki został opłacony w całości.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi do Spółki nie wnoszono wkładów niepieniężnych, aktualna wysokość kapitału zakładowego została ustalona w procesie połączenia transgranicznego dokonanego przez przeniesienie majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą za akcje, które spółka przejmująca (Spółka) wydała akcjonariuszom spółki przejmowanej (Celtic Property Developments Plc w Larnace (Cypr)) na podstawie art. 492 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki o połączeniu ze spółką przejmowaną została podjęta w dniu 8 czerwca 2010 roku większością 100% głosów oddanych, reprezentujących 100% kapitału zakładowego. W wyniku podjęcia uchwały w sprawie połączenia zostało wydanych 34.833.295 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 3.483.329,50 złotego.

19.2 Akcje nie reprezentujące kapitału

Nie istnieją inne akcje Spółki niż akcje tworzące kapitał zakładowy Spółki.

19.3 Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji Spółki w posiadaniu Spółki, innych osób w imieniu Spółki lub przez podmioty zależne Spółki

Z uwagi na trwający proces obniżenia kapitału zakładowego z 3.483.329,50 złotego na 3.406.825,20 złotego Spółka posiada 765.043 akcje serii B, które są akcjami własnymi Spółki. Akcje zostaną umorzone po rejestracji obniżenia kapitału zakładowego, co będzie miało miejsce prawdopodobnie w styczniu 2011 roku. Inne osoby nie posiadają akcji Spółki w jej imieniu.

19.4 Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami oraz zasady i procedury, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja

Na podstawie § 4 ust. 4 Statutu Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka nie emitowała dotychczas żadnych zamiennych papierów wartościowych ani wymiennych papierów wartościowych, ani papierów wartościowych z warrantami.

19.5 Informacja o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału docelowego lub autoryzowanego albo niewyemitowanego lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału, a także ich zasadach i warunkach

Statut Spółki zawiera upoważnienie dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego. Upoważnienie to zostało przyznane Zarządowi na mocy uchwał podjętych w

dniu 2 września 2010 roku przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Zarząd Spółki jest upoważniony do dnia 30 sierpnia 2013 roku do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000,00 złotych (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych). Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogą być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty). Zarząd Spółki jest także upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji wyemitowanych na podstawie tego upoważnienia (§ 4a Statutu).

W Spółce nie dokonywano warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

19.6 Informacje o kapitale dowolnego członka Grupy Kapitałowej Spółki, który jest przedmiotem opcji, lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, a także szczegółowy opis takich opcji włącznie z opisem osób, których takie opcje dotyczą

Kapitał Spółki ani kapitał żadnego członka Grupy Kapitałowej CELTIC nie jest przedmiotem żadnej opcji i nie zostało wobec niego uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że będzie przedmiotem opcji.

19.7 Dane historyczne na temat kapitału zakładowego

W okresie od dnia zawiązania Spółki do dnia zatwierdzenia Prospektu, w tym w okresie objętym historycznymi danymi finansowymi, miały miejsca następujące zmiany w przedmiocie wysokości kapitału zakładowego Spółki:

1. W dniu zarejestrowania Spółki, czyli w dniu 23 marca 2007 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 500.000 złotych, dzielił się na 500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 złoty każda i został w całości pokryty wkładami pieniężnymi.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w dniu 11 grudnia 2009 roku uchwałę w sprawie zmiany Statutu, na podstawie której kapitał zakładowy Spółki wynosił 500.000 złotych i dzielił się na 5.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 złotego każda. Zmiana Statutu została zarejestrowana przez Sąd Rejestrowy w dniu 31 grudnia 2009 roku.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w dniu 8 czerwca 2010 roku uchwałę w sprawie połączenia Spółki ze spółką Celtic Property Developments Plc w Larnace (Cypr) i dokonało zmiany Statutu, na podstawie której kapitał zakładowy Spółki wynosił 3.983.329,50 złotego i dzielił się na 39.833.295 akcji w tym: (i) 5.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz (ii) 34.833.295 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 złotego każda. Zmiana Statutu została zarejestrowana przez Sąd Rejestrowy w dniu 23 sierpnia 2010 roku.
4. Z uwagi na fakt, iż w wyniku opisanego wyżej połączenia Spółka otrzymała 5.000.000 akcji własnych serii A Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w dniu 2 września 2010 roku uchwałę w sprawie umorzenia 5.000.000 akcji serii A Spółki i dokonało zmiany Statutu, na podstawie której kapitał zakładowy Spółki wynosił 3.483.329,50 złotego i dzielił się na 34.833.295 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 złotego każda. Zmiana Statutu została zarejestrowana przez Sąd Rejestrowy w dniu 10 września 2010 roku.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 2 września 2010 roku podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki serii B celem umorzenia. W wyniku przeprowadzenia procedury opisanej w powyższej uchwale Zarząd otrzymał od akcjonariuszy oferty zbycia 765.043 akcji serii B. W związku z powyższym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 20 września 2010 roku podjęło uchwały: w sprawie umorzenia akcji własnych serii B oraz w sprawie obniżenia kapitału zakładowego i zmiany Statutu, na podstawie której kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.406.825,20 zł i dzieli się na 34.068.252 akcje zwykłe na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 złotego każda. Obniżenie kapitału zakładowego nie zostało jeszcze zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym z uwagi na konieczność dokonania przez Zarząd stosownych ogłoszeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, po których bieg rozpocznie trzymiesięczny termin

wskazany w art. 456 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Przewidywany przez Zarząd termin rejestracji obniżenia kapitału zakładowego to styczeń 2011 roku.

20. INFORMACJE O STATUCIE I UMOWIE SPÓŁKI

20.1 Opis przedmiotu i celu działalności Spółki ze wskazaniem miejsca w statucie Spółki, w którym są one określone

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z § 3 Statutu oraz wpisem w Rejestrze Przedsiębiorców KRS są:

- 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
- 2) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
- 3) roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
- 4) zakwaterowanie (PKD 55),
- 5) działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56),
- 6) działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- 7) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- 8) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 66.19.Z),
- 9) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68),
- 10) działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70),
- 11) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71),
- 12) reklama (PKD 73.1),
- 13) działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z).

20.2 Podsumowanie wszystkich postanowień statutu Spółki lub regulaminów Spółki odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

Zarząd

Zarząd składa się z od jednej do pięciu osób, powoływanych na wspólną pięcioletnią kadencję przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem pierwszego składu osobowego Zarządu pierwszej kadencji, który powołany został przez założyciela Spółki, z tym że druga kadencja Zarządu została wydłużona z lat 3 do lat 5 z chwilą rejestracji zmiany Statutu wydłużającej kadencję Zarządu, tj. w dniu 10 września 2010 roku. Liczbę członków Zarządu danej kadencji ustala Rada Nadzorczą oraz może ona zwiększyć bądź zmniejszyć liczebność Zarządu w ciągu kadencji. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorczą zwykłą większością głosów. Jednemu z powołanych członków Zarządu Rada Nadzorczą powierza funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorczą może odwołać Prezesa Zarządu z zajmowanej funkcji z pozostawieniem go w składzie Zarządu i jednocześnie powierzeniem funkcji Prezesa Zarządu innemu członkowi Zarządu. Mandat członka Zarządu powołanego w toku danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu.

Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. W sprawach nieprzekraczających zwykłych czynności Spółki każdy z członków Zarządu może prowadzić sprawy Spółki samodzielnie. W sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki związanych z prowadzeniem jej przedsiębiorstwa konieczne jest podjęcie uchwały Zarządu.

Do reprezentowania Spółki, składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie lub dwaj członkowie Zarządu łącznie, lub członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Zarząd może nabywać lub zbywać własność nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego, udział w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym bez zgody Walnego Zgromadzenia. Nabywanie i zbywanie nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach, prawa użytkowania wieczystego lub udziałów w tym prawie, wymaga uchwały Zarządu.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów.

Szczegółowy zakres praw i obowiązków Zarządu, a także tryb jego działania określa regulamin Zarządu. Regulamin Zarządu uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

Posiedzenia Zarządu odbywają się w terminach uzależnionych od bieżących potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu albo zastępujący go członek Zarządu, z własnej inicjatywy albo na pisemne żądanie choćby jednego członka Zarządu lub Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Z przebiegu posiedzenia sporządza się protokół.

Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek jej władz.

O zaistniałym konflikcie interesów członek Zarządu powinien poinformować Zarząd oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Na zawarcie jakiegokolwiek umowy określonej treści pomiędzy Spółką a członkiem Zarządu zgodę wyraża Rada Nadzorcza.

Reprezentowanie Spółki w umowach i sporach z członkami Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej. W takim wypadku w imieniu Rady Nadzorczej oświadczenia składa Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny członek Rady Nadzorczej, po uzyskaniu stosowanego upoważnienia zawartego w uchwale Rady Nadzorczej w sprawie zawarcia umowy lub prowadzenia sporu z członkami Zarządu.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do siedmiu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie, z wyjątkiem pierwszego składu osobowego Rady Nadzorczej pierwszej kadencji, który powołany został przez Założyciela Spółki.

Walne Zgromadzenie ustala każdorazowo ilość członków Rady Nadzorczej danej kadencji. Walne Zgromadzenie może uchwałą zmienić ilość członków Rady Nadzorczej w trakcie kadencji, jednakże wyłącznie w związku z dokonywaniem zmian w składzie Rady Nadzorczej w toku kadencji. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać powołany na dalsze kadencje. Walne Zgromadzenie może odwołać w każdym czasie każdego członka Rady Nadzorczej.

Na pierwszym posiedzeniu nowo wybrana Rada Nadzorcza wybiera spośród swych członków Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Sekretarza Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów obecnych członków Rady (więcej głosów „za” niż „przeciw”, głosów „wstrzymujących się” nie uwzględnia się przy obliczaniu wyników głosowania). W razie równości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach. Członkowie Rady Nadzorczej mogą także podejmować uchwały w trybie szczególnym, tj.:

- oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej,
- w trybie obiegowym pisemnym,
- przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, tj. telefon, telekonferencja, poczta elektroniczna, inne środki techniczne.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w razie potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Przewodniczący może wyznaczyć stałe terminy odbywania posiedzeń Rady Nadzorczej. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji powinno się odbyć najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od dnia powołania Rady Nadzorczej nowej kadencji. Zarząd lub dwóch członków Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności lub utrudnionego kontaktu z nim, Wiceprzewodniczący zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku, na dzień przypadający nie później niż dwadzieścia jeden dni od upływu tego dwutygodniowego terminu. W przypadku, gdy Rada nie wybrała jeszcze spośród swego grona Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego oraz w przypadkach losowych, gdy osoby pełniące te funkcje utraciły zdolność do czynności prawnych czy to poprzez śmierć, długotrwałą utratę świadomości albo zrzekły się swych funkcji w Radzie Nadzorczej, posiedzenie zwołać może dowolny członek Rady Nadzorczej.

Posiedzenia zwoływane są w formie pisemnej w drodze zawiadomienia. Posiedzenie Rady Nadzorczej może odbywać się w trybie nadzwyczajnym, tj. bez formalnego zwołania, jeżeli na posiedzeniu Rady Nadzorczej będą obecni wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i żaden z członków Rady Nadzorczej nie wniesie sprzeciwu ani co do odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej, ani co do spraw, które mają być rozstrzygnięte przez Radę Nadzorczą działającą w trybie nadzwyczajnym.

Dla ważności uchwał zwyczajnego posiedzenia Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady Nadzorczej. Uchwała podjęta w trybie obiegowym pisemnym jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Uchwała podejmowana przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest ważna, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i wyrazili zgodę na udział w podjęciu uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Uchwały Rady Nadzorczej są protokołowane.

Rada Nadzorcza Spółki sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą sprawy przewidziane w przepisach prawa oraz w Statucie Spółki.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych.

Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do lojalności wobec Spółki i niepodejmowania żadnych działań noszących w stosunku do niej cech konkurencyjności, tj. w szczególności nie mogą uczestniczyć we władzach oraz być współnikiem spółek o podobnym do Spółki zakresie działalności, powyższe nie dotyczy spółek z Grupy Kapitałowej.

O zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania członek Rady Nadzorczej powinien poinformować Radę Nadzorczą i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Koszty działalności Rady pokrywa Spółka.

20.3 Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji

Prawa i obowiązki związane z akcjami Spółki są określone w przepisach Kodeksu spółek handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

Akcje wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela. Akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne.

Spółka tworzy kapitał zapasowy na pokrycie skumulowanych strat. Do kapitału zapasowego przelewa się 8% (osiem procent) czystego zysku rocznego, dopóki kapitał ten nie osiągnie przynajmniej 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego. W granicach określonych przepisami prawa Walne Zgromadzenie może postanowić o utworzeniu z zysku lub z innych kapitałów własnych dodatkowych kapitałów rezerwowych. Sposób wykorzystania kapitałów rezerwowych określa Walne Zgromadzenie.

Statut nie zawiera żadnych postanowień, z których wynikałoby zobowiązanie do dalszego wezwania kapitałowego (*capital call*) przez Spółkę.

Statut nie zawiera postanowień faworyzujących lub dyskryminujących obecnych lub potencjalnych posiadaczy akcji w wyniku posiadania przez takich akcjonariuszy znacznej liczby akcji.

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

Szczegółowe informacje na temat praw, przywilejów i ograniczeń związanych z akcjami zamieszczone zostały w pkt 21.5 Prospektu.

20.4 Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa

Zgodnie z § 4 ust. 6 Statutu, akcje Spółki na okaziciela nie podlegają zamianie na akcje imienne. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie Akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu 7 dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych. Poza tym, Statut w zakresie działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji nie przewiduje zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa.

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych Spółka może przyznać indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobiste uprawnienia, które wygasają najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem Spółki. Przyznanie uprawnień indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi wymaga zmiany Statutu dokonanej w formie uchwały podjętej większością 3/4 (trzech czwartych) głosów. Zmiana Statutu wymaga też wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS. Uchwała uszczuplająca prawa przyznane akcjonariuszom osobiście wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy.

Kodeks spółek handlowych dopuszcza też wydawanie akcji uprzywilejowanych, Akcje uprzywilejowane powinny być imienne, z wyjątkiem akcji niemych, czyli akcji uprzywilejowanych co do dywidendy, wobec których wyłączono prawo głosu. Przyznanie przywilejów na akcje wymaga uregulowania tego w Statucie. Zmiana Statutu wymaga uchwały podjętej większością 3/4 (trzech czwartych) głosów. Zmiana Statutu wymaga też wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS.

Statut nie przewiduje surowszych warunków dla uchwały o zmianie Statutu.

20.5 Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych dorocznych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

Zasady zwoływania Walnych Zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich, reguluje Kodeks spółek handlowych, Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia obowiązujący w Spółce.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki i powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego Spółki. Radzie Nadzorczej przysługuje prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w miarę potrzeby przez Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej, lub akcjonariusza (akcjonariuszy) reprezentującego co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki, który zgłosił takie żądanie na piśmie lub w formie elektronicznej. Akcjonariusze ci mogą również żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia – żądanie to powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia (w spółce publicznej termin ten wynosi dwadzieścia jeden dni).

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej 50% kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie i wyznaczają przy tym jego przewodniczącego.

Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przypadku, jeżeli zwołanie go uzna za zasadne.

Jeśli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od daty złożenia stosownego wniosku przez akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki, wówczas akcjonariusz lub akcjonariusze składający ten wniosek mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeśli uzyskają upoważnienie sądu rejestrowego. W takim przypadku sąd rejestrowy wyznacza przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki (Warszawa), Krakowie, Poznaniu, Gdańsku albo we Wrocławiu. Od momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną, Walne Zgromadzenie może odbyć się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w dzienniku urzędowym „Monitor Sądowy i Gospodarczy”. Stosowne ogłoszenie winno być opublikowane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem odbycia Zgromadzenia.

Od momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną, Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółki lub w sposób określony dla przekazywania informacji zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do publicznego obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub poprzez pełnomocników. Pełnomocnictwa do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i do głosowania powinny być pod rygorem nieważności wystawione na piśmie, a od momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną – udzielone również w postaci elektronicznej oraz dołączone do księgi protokołów.

Do momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną, akcjonariusze uprawnieni z akcji imiennych mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusze uprawnieni z akcji na okaziciela mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli złożą w siedzibie Spółki najpóźniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia dokumenty akcji i nie odbiorą ich przed ukończeniem Walnego Zgromadzenia. Zamiast akcji mogą być złożone w Spółce zaświadczenia wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Od momentu, gdy Spółka stanie się spółką publiczną, akcjonariusze uprawnieni z akcji imiennych świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa, który to dzień przypada na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusze uprawnieni z akcji na okaziciela mających postać dokumentu oraz osoby składające zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli dokumenty te złożą w siedzibie Spółki nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa i nie odbiorą ich przed zakończeniem tego dnia.

Każda akcja zapewnia jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji Spółki. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej bądź – w razie nieobecności zarówno Przewodniczącego, jak i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej – Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

O ile Kodeks spółek handlowych lub postanowienia Statutu nie przewidują surowszych warunków, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie odwołania członka Zarządu Spółki bądź zawieszenia go w czynnościach podejmowana na mocy art. 368 § 4 zdanie 2 k.s.h. wymaga większości 3/4 głosów.

Uchwały w sprawie zdjęcia określonych spraw z porządku obrad bądź uchwały w przedmiocie zaniechania rozpatrzenia określonych spraw umieszczonych w porządku obrad wymagają

szczegółowego uzasadnienia i zgody wszystkich obecnych akcjonariuszy, na których wniosek określona sprawa umieszczona została w porządku obrad.

Większości dwóch trzecich głosów wymaga w szczególności podjęcie uchwały w sprawie:

- 1) przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia,
- 2) istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki, przy czym podjęcie takiej uchwały wymaga ponadto przeprowadzenia jawnego głosowania i obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Większości trzech czwartych głosów wymaga podjęcie uchwały w sprawach:

- 1) emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji,
- 2) zmiany statutu,
- 3) umorzenia akcji,
- 4) obniżenia kapitału zakładowego,
- 5) zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części,
- 6) rozwiązania Spółki.

Dla podjęcia uchwały o rozwiązaniu Spółki wystarcza bezwzględna większość głosów w sytuacji, gdy sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego.

Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu jest reprezentowana co najmniej połowa kapitału zakładowego, do powzięcia uchwały o umorzeniu akcji wystarczy zwykła większość głosów.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego nieruchomości lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, a decyzja w tej sprawie stanowi kompetencję Zarządu.

Szczegółowe zasady odbywania Walnych Zgromadzeń określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

20.6 Krótki opis postanowień statutu Spółki lub regulaminów Spółki, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Spółką

Statut Spółki nie zawiera postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Spółką.

20.7 Wskazanie postanowień statutu Spółki lub regulaminów Spółki, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza

Statut ani regulaminy Spółki nie zawierają postanowień, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza.

Zgodnie z treścią § 22 ust. 6 i 7 regulaminu Zarządu członek Zarządu zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Zarząd o transakcjach nabycia lub zbycia akcji Spółki, spółki wobec niej dominującej lub zależnej, a także o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej. Obowiązek ten nie wyklucza obowiązków informacyjnych członków Rady Nadzorczej wynikających z obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności z art. 160 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Na każdy wniosek Prezesa Zarządu Członek Zarządu jest również zobowiązany złożyć oświadczenie na temat ilości posiadanych przez niego akcji Spółki lub spółki zależnej należącej do Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z treścią § 20 ust. 4 i 5 regulaminu Rady Nadzorczej członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Zarząd o transakcjach nabycia lub zbycia akcji Spółki, spółki wobec niej dominującej lub zależnej, a także o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej. Obowiązek ten nie wyklucza obowiązków informacyjnych członków Rady

Nadzorczej wynikających z obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności z art. 160 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Na każdy wniosek Zarządu członek Rady Nadzorczej jest również zobowiązany złożyć oświadczenie na temat ilości posiadanych przez niego akcji Spółki lub spółki od niej zależnej.

20.8 Opis warunków nałożonych zapisami statutu Spółki, regulaminami Spółki, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa

Statut ani regulaminy Spółki nie określają warunków, którym podlegają zmiany kapitału zakładowego Spółki w sposób bardziej rygorystyczny niż przepisy Kodeksu spółek handlowych.

21. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI

21.1 Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczonych do obrotu papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym 34.068.252 (słownie: trzydzieści cztery miliony sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwie) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości nominalnej 3.406.825,20 złotych.

Intencją Spółki jest wprowadzenie ww. akcji do obrotu na rynku równoległym GPW w grudniu 2010 roku.

Na podstawie niniejszego Prospektu nie są oferowane żadne Akcje Spółki.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 i ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi Spółka jest zobowiązana zawrzeć z KDPW umowę, której przedmiotem będzie rejestracja Akcji. Rejestracja Akcji będzie jednoznaczna z nadaniem im kodu ISIN. Akcje Spółki ulegną dematerializacji z chwilą ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

21.2 Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone te papiery wartościowe

Akcje Spółki zostały utworzone na mocy przepisów Kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z art. 492 § 1 Kodeksu spółek handlowych połączenie spółek może zostać dokonane przez przeniesienie majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą za akcje, które spółka przejmująca wydaje akcjonariuszom spółki przejmowanej. Uchwała o połączeniu spółek, na mocy art. 506 § 1 Kodeksu spółek handlowych, dla swej skuteczności musi być podjęta większością trzech czwartych głosów oddanych, reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. Uchwały w sprawie połączenia Spółki, która była spółką przejmującą z Celtic Property Developments Plc w Larnace (Cypr) (spółka przejmowana), zapadały przy zachowaniu przewidzianej w Kodeksie spółek handlowych większości głosów. W zamian za akcje spółki przejmowanej zostało wydanych 34.833.295 akcji serii B akcjonariuszom spółki przejmowanej.

21.3 Wskazanie, czy te papiery wartościowe są papierami imiennymi czy też na okaziciela oraz czy mają one formę dokumentu, czy są zdematerializowane

Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Akcje serii B nie będą miały formy dokumentu. Rejestr Akcji serii B prowadzony będzie przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

21.4 Waluta emitowanych papierów wartościowych

Wartość nominalna akcji Spółki oznaczona jest w walucie polskiej (złoty) i w takiej walucie emitowane były i są akcje Spółki serii B.

Wartość nominalna jednej Akcji Spółki wynosi 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

21.5 Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi, oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki związane z akcjami Spółki są określone w przepisach Kodeksu spółek handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego, finansowego i prawnego.

Prawo głosu

Z każdą Akcją serii B związane jest prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej akcje serii B oraz emitowane w przyszłości akcje Spółki nie będą mogły zostać uprzywilejowane w zakresie prawa głosu (art. 351 § 2 Kodeksu spółek handlowych).

W okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 Kodeksu spółek handlowych).

Prawo do dywidendy

Prawo do dywidendy oznacza prawo do udziału w zysku Spółki, wykazany w sprawozdaniu finansowym, zbadany przez biegłego rewidenta, przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 Kodeksu spółek handlowych).

Akcje serii B uczestniczą w dywidendzie, począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2010, tj. od dnia 1 stycznia 2010 roku.

Akcje serii B nie są uprzywilejowane w zakresie prawa do dywidendy, w związku z czym na jedną Akcję serii B przypada dywidenda w wysokości kwoty przeznaczonej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom podzielonej przez liczbę wszystkich akcji Spółki.

Prawo do dywidendy powstaje corocznie, o ile Zwyczajne Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o przeznaczeniu do wypłaty części lub całości zysku Spółki za ostatni rok obrotowy. Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z innymi przepisami prawa lub statutem spółki powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitał zapasowy lub kapitały rezerwowe.

Zgodnie z art. 396 § 1 Kodeksu spółek handlowych, spółki mają obowiązek utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku spółki za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. O użyciu kapitału zapasowego i kapitałów rezerwowych decyduje walne zgromadzenie, jednak części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym (art. 396 § 1 Kodeksu spółek handlowych), w związku z czym nie może być ona przeznaczona na wypłatę dywidendy.

Prawo do wypłaty dywidendy przysługuje akcjonariuszowi będącemu posiadaczem akcji Spółki w dniu dywidendy i wymagalne jest od dnia terminu wypłaty dywidendy. Zgodnie z przepisem art. 348 § 4 Kodeksu spółek handlowych dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale walnego zgromadzenia, a jeżeli uchwała walnego zgromadzenia nie określiła tego dnia, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez radę nadzorczą.

W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale walnego zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy, ani nie wskazują osoby, na rzecz której działa takie wygaśnięcie prawa.

Statut zawiera upoważnienie dla Zarządu do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować Zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne (art. 349 § 2 Kodeksu spółek handlowych). O planowanej wypłacie zaliczek Zarząd ma obowiązek ogłosić co najmniej na cztery tygodnie przed rozpoczęciem wypłat, podając dzień, na który zostało sporządzone

sprawozdanie finansowe, wysokość kwoty przeznaczonej do wypłaty, a także dzień, według którego ustala się uprawnionych do zaliczek. Dzień ten powinien przypadać w okresie siedmiu dni przed dniem rozpoczęcia wypłat (art. 349 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

Szczególna procedura dotyczy pobierania podatków od dywidendy przysługującej posiadaczowi akcji będącemu nierezydentem, w przypadku gdy mają zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej o unikaniu podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska. Przepisy przewidują tzw. certyfikat rezydencji, tj. zaświadczenie o miejscu zamieszkania podatnika dla celów podatkowych wydane przez właściwy organ administracji podatkowej państwa miejsca zamieszkania podatnika. Zastosowanie stawki wynikającej z zawartej przez Rzeczpospolitą Polską umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową w przypadku dochodów z dywidend jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego certyfikatu rezydencji. Obowiązek dostarczenia certyfikatu ciąży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje ze źródeł polskich odpowiednie dochody. Certyfikat rezydencji ma służyć przede wszystkim ustaleniu przez płatnika, czy ma zastosować stawkę (bądź zwolnienie) ustaloną w umowie międzynarodowej, czy też ze względu na istniejące wątpliwości potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie. W tym ostatnim przypadku, jeżeli nierezydent udowodni, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej (do całkowitego zwolnienia włącznie), będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego. Poza tym nie istnieją inne ograniczenia ani szczególne procedury związane z dywidendami w przypadku akcjonariuszy będących nierezydentami.

Po dopuszczeniu akcji do obrotu giełdowego, zgodnie z § 26 Regulaminu GPW, emitenci papierów wartościowych zobowiązani są informować GPW o zamiarze wypłaty dywidendy i uzgadniać z GPW decyzje dotyczące wypłaty w zakresie, w którym mogą mieć one wpływ na organizację i sposób przeprowadzania transakcji giełdowych. Ponadto § 124 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nakłada na emitentów papierów wartościowych następujące obowiązki: (i) niezwłocznego poinformowania KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję oraz o terminach dnia ustalenia listy akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy (dzień dywidendy) i dnia wypłaty dywidendy, nie później niż 10 dni przed dniem dywidendy; (ii) niezwłocznego przekazania KDPW uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach wymienionych w punkcie (i) powyżej; (iii) przekazania KDPW informacji o liczbie akcji własnych, na które dywidenda nie będzie wypłacana, oraz kontaktach, na których w KDPW rejestrowane są te akcje; oraz (iv) przekazania podmiotom prowadzącym rachunki papierów wartościowych dla akcji własnych Spółki, na które dywidenda nie będzie wypłacana – informację określającą liczbę tych akcji. Przekazanie informacji powinno nastąpić nie później niż na 10 dni przed dniem dywidendy. Zgodnie z § 124 pkt 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu dywidendy. Przy czym, zgodnie z § 5 ust. 1 Regulaminu KDPW, z biegu terminów określonych w dniach wyłącza się dni wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz soboty. Wypłata dywidendy przysługującej akcjonariuszom posiadającym zdematerializowane akcje Spółki, zgodnie z § 130 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, następuje poprzez pozostawienie przez Spółkę do dyspozycji KDPW środków na realizację prawa do dywidendy na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym, a następnie rozdzielenie przez KDPW środków otrzymanych od Spółki na rachunki uczestników KDPW, którzy następnie przełożą je na poszczególne rachunki akcjonariuszy.

Statut nie zawiera postanowień odnośnie do warunków odbioru dywidendy regulujących kwestię odbioru dywidendy w inny sposób niż postanowienia Kodeksu spółek handlowych i regulacje KDPW. Warunki odbioru i wypłaty dywidendy będą przekazywane właściwym podmiotom w formie raportów bieżących. Termin wypłaty dywidendy zostanie ustalony w taki sposób, aby możliwe było prawidłowe rozliczenie podatku dochodowego od udziału w zyskach osób prawnych.

Prawo poboru akcji nowej emisji

Zgodnie z art. 433 § 1 Kodeksu spółek handlowych akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). W interesie Spółki akcjonariusze mogą być pozbawieni prawa poboru uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą większością co najmniej czterech piątych głosów, o ile pozbawienie prawa poboru zostało zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, a Zarząd przedstawił Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia.

Prawo do udziału w zyskach Spółki

Poza prawem do udziału w zyskach w ramach prawa do dywidendy Statut nie przewiduje innych praw ani tytułów do udziału w zyskach Spółki. Żadne z akcji Spółki nie są uprzywilejowane co do udziału w zysku Spółki.

Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji

W wypadku likwidacji Spółki majątek Spółki pozostały po zaspokojeniu albo zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Spółki w stosunku do posiadanych przez nich akcji Spółki. Żadna z serii akcji Spółki nie jest uprzywilejowana co do udziału w nadwyżce w przypadku likwidacji Spółki ani żaden z akcjonariuszy nie ma osobistych uprzywilejowań w tym zakresie, a wszystkie akcje Spółki uprawniają do równego udziału w masie likwidacyjnej Spółki na zasadach określonych w Kodeksie spółek handlowych i innych stosownych przepisach prawa.

Postanowienia w sprawie umorzenia

Akcje Spółki mogą być umarzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia za wynagrodzeniem (umorzenie dobrowolne). Szczegółowe zasady umorzenia akcji określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia (§ 4 ust. 3 Statutu oraz przepisy Kodeksu spółek handlowych).

Postanowienia w sprawie zamiany

Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie (akcji na okaziciela na akcje imienne) może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeśli ustawa lub statut nie stanowi inaczej (art. 334 § 2 Kodeksu spółek handlowych). Statut Spółki wyłącza możliwość zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne (§ 4 ust. 6 Statutu) natomiast zawiera procedurę zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych.

Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela, które, z chwilą ich zapisania w rejestrze prowadzonym przez KDPW, nie będą miały formy dokumentu.

Uprawnienia wynikające z Kodeksu spółek handlowych

Uprawnienia przysługujące akcjonariuszom dzielą się na uprawnienia majątkowe i korporacyjne. Do uprawnień majątkowych należą: (i) prawo do udziału w zysku, określane jako prawo do dywidendy (art. 347 K.s.h.), (ii) prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji, określane jako prawo poboru (art. 433 K.s.h.), (iii) prawo do uczestniczenia w podziale majątku Spółki w razie jego likwidacji (art. 417 K.s.h.), (iv) prawo do zbywania posiadanych akcji, (v) prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.

Prawa korporacyjne przysługujące akcjonariuszowi to: (i) prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu księgi akcyjnej (art. 341 K.s.h.), (ii) prawo do otrzymania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta (art. 395 K.s.h.), (iii) prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce (art. 399 § 3 K.s.h.), (iv) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy posiadających przynajmniej 1/20 część kapitału zakładowego (art. 400 § 1 K.s.h.), (v) prawo do złożenia wniosku do sądu rejestrowego Spółki o upoważnienie do zwołania Walnego Zgromadzenia w przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd w terminie dwóch tygodni od złożenia żądania, o którym mowa w art. 400 § 1 Kodeksu spółek handlowych (art. 400 § 3 K.s.h.), (vi) prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy posiadających przynajmniej 1/20 część kapitału zakładowego (art. 401 § 1 K.s.h.), (vii) prawo zgłaszania Spółce przed terminem Walnego Zgromadzenia na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przez akcjonariuszy posiadających co najmniej 1/20 część kapitału zakładowego (art. 401 § 4 K.s.h.), (viii) prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad (art. 401 § 5 K.s.h.), (ix) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu, z tym że prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (art. 406 K.s.h.), (x) prawo do przeglądania listy

akcjonariuszy w lokalu Spółki, (xi) prawo do żądania sporządzenia odpisu listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu (art. 407 § 1 K.s.h.), (xii) prawo do żądania przesłania pocztą elektroniczną nieodpłatnie odpisu listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu (art. 407 § 11 K.s.h.), (xiii) prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem Walnego Zgromadzenia (art. 407 § 2 K.s.h.), (xiv) prawo do sprawdzenia, na wniosek akcjonariuszy posiadających 1/10 kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu, listy obecności uczestników Walnego Zgromadzenia przez powołaną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób, w tym jednej osoby wybranej przez wnioskodawców (art. 410 § 2 K.s.h.), (xv) prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 K.s.h.), prawo oddania głosu na walnym zgromadzeniu drogą korespondencyjną, jeżeli przewiduje to regulamin walnego zgromadzenia (art. 411¹ § 1 K.s.h.), przy czym aktualny regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki nie przewiduje takiej możliwości, (xvi) prawo do przeglądania księgi protokołów Walnego Zgromadzenia oraz prawo do otrzymania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 K.s.h.), (xvii) prawo do zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały (art. 422 K.s.h.), (xviii) prawo do wytoczenia przeciwko Spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z ustawą (art. 425 K.s.h.), (xix) prawo do żądania udzielenia przez Zarząd, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia (art. 428 § 1 K.s.h.), (xx) prawo do złożenia wniosku do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji, o których mowa w art. 428 § 1 Kodeksu spółek handlowych (art. 429 § 1 K.s.h.) lub o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem na podstawie art. 428 § 4 Kodeksu spółek handlowych (art. 429 § 2 K.s.h.), (xxi) prawo do wniesienia powództwa przeciwko członkom władz Spółki lub innym osobom, które wyrządziły szkodę Spółce o jej naprawienie, w przypadku gdy Spółka w określonym terminie nie wniosła stosowanego powództwa (art. 486 i 487 K.s.h.), (xxii) prawo do przeglądania dokumentów związanych z połączeniem, podziałem lub przekształceniem Spółki (art. 505, 540 i 561 K.s.h.), (xxiii) prawo do żądania przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego wyboru Rady Nadzorczej w trybie głosowania oddzielnymi grupami (art. 385 § 3 K.s.h.).

Akcjonariuszom Spółki przysługuje także prawo do żądania, aby spółka handlowa będąca akcjonariuszem Spółki udzieliła informacji na piśmie, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Spółki (art. 6 § 4 i § 5 K.s.h.). Akcjonariusz Spółki uprawniony do złożenia zadania, o którym mowa powyżej, może żądać również ujawnienia liczby akcji Spółki lub głosów na Walnym Zgromadzeniu, jakie posiada spółka handlowa, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami.

Uprawnienia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Dokumentem potwierdzającym fakt posiadania uprawnień inkorporowanych w zdematerializowanej akcji na okaziciela jest imienne świadectwo depozytowe, które może być wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 9 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Akcjonariuszom posiadającym zdematerializowane akcje Spółki przysługuje uprawnienie do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych oraz do imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej (art. 328 § 6 K.s.h.). Akcjonariuszom posiadającym zdematerializowane akcje Spółki nie przysługuje natomiast roszczenie o wydanie dokumentu akcji. Roszczenie o wydanie dokumentu akcji zachowują jednakże akcjonariusze posiadający akcje Spółki, które nie zostałyby zdematerializowane.

Akcjonariusz lub akcjonariusze, posiadający przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, mają prawo do złożenia wniosku o podjęcie uchwały w sprawie zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw, tzw. rewident do spraw szczególnych (art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej). W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią złożonego wniosku o wyznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do sądu rejestrowego w terminie 14 dni od dnia powzięcia uchwały (art. 85 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Uprawnieniem chroniącym mniejszościowych akcjonariuszy jest instytucja przewidziana w art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z tym przepisem akcjonariusz spółki publicznej może żądać na piśmie wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce publicznej.

Akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup) (art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Uprawnienia wynikające ze Statutu

Statut Spółki nie zawiera postanowień o prawie pierwszeństwa nabycia jakichkolwiek akcji Spółki ani innych uprawnień szczególnych Akcjonariuszy.

21.6 Podstawa emisji oferowanych lub dopuszczanych papierów wartościowych

Podstawa prawna emisji Akcji serii B

Akcje Spółki serii B zostały wyemitowane na mocy przepisów Kodeksu spółek handlowych w procesie transgranicznego połączenia spółek dokonanego przez przeniesienie majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą za akcje, które spółka przejmująca (Spółka) wydała akcjonariuszom spółki przejmowanej (Celtic Property Developments Plc w Larnace (Cypr)) na podstawie art. 492 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki o połączeniu ze spółką przejmowaną została podjęta w dniu 8 czerwca 2010 roku większością 100% głosów oddanych, reprezentujących 100% kapitału zakładowego. W wyniku podjęcia uchwały w sprawie połączenia zostało wydanych 34.833.295 akcji serii B.

W dniu 2 września 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki serii B celem umorzenia o poniższej treści:

„Uchwała nr 8

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

POEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

z dnia 2 września 2010 roku

w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki w celu umorzenia

Działając na podstawie art. 359 i art. 362 § 1 pkt 5) Kodeksu spółek handlowych (dalej: „k.s.h.”), oraz na podstawie § 4 ust. 3 Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwała, co następuje:

§ 1. [Upoważnienie do nabycia akcji własnych]

1. Upoważnia się Zarząd Spółki do nabycia od Akcjonariuszy Spółki nie więcej niż 870.821 (słownie: osiemset siedemdziesiąt tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji własnych Spółki serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda (dalej: „**Akcje**”), za łączną kwotę nie przekraczającą 5.224.926,00 EUR (słownie: pięć milionów dwieście dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia sześć euro).
2. Cena jednej nabywanej Akcji wynosić będzie 6,00 EUR (słownie: sześć euro).
3. Akcje zostaną nabyte przez Spółkę zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. w celu ich umorzenia.
4. Akcjonariusze mogą zgłaszać Akcje do umorzenia w terminie do dnia 17 września 2010 roku w formie złożenia w siedzibie Spółki bądź na ręce członków Zarządu Spółki oferty zbycia Akcji w celu umorzenia. Każdy z Akcjonariuszy jest uprawniony do zgłoszenia do umorzenia nie więcej niż 2,5% posiadanych przez siebie Akcji według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały. Zarząd Spółki nabędzie Akcje w celu umorzenia w liczbie zaoferowanej przez Akcjonariuszy, ale nie wyższej niż wynikającej ze zdania poprzedniego oraz § 1 ust. 1 powyżej, w terminie do dnia 20 września 2010 roku w drodze przyjęcia oferty złożonej przez

Akcjonariusza. Szczegółowe warunki zgłoszenia oraz wzór dokumentacji ustali Zarząd. Cena za Akcje nabyte w celu umorzenia zostanie zapłacona w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od daty przyjęcia przez Spółkę oferty złożonej przez Akcjonariusza.

5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zezwala na nabycie Akcji własnych na warunkach wskazanych powyżej w celu ich umorzenia.

§ 2. [Postanowienia końcowe]

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.”

W wyniku przeprowadzenia procedury opisanej w powyższej uchwale Zarząd otrzymał od akcjonariuszy oferty zbycia 765.043 Akcji serii B. W związku z powyższym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 20 września 2010 roku podjęło uchwały: w sprawie umorzenia akcji własnych serii B oraz w sprawie obniżenia kapitału zakładowego i zmiany Statutu o poniższej treści:

„Uchwała nr 10

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Celtic Property Developments Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie

z dnia 20 września 2010 roku

w sprawie umorzenia akcji własnych Spółki

Działając na podstawie art. 359 oraz art. 362 § 1 pkt 5) Kodeksu spółek handlowych (dalej: „k.s.h.”), oraz na podstawie § 4 ust. 3 Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwała, co następuje:

§ 1. [Umorzenie akcji. Podstawa umorzenia]

1. W związku z upoważnieniem dla Zarządu Spółki do nabycia nie więcej niż 870.821 (słownie: osiemset siedemdziesiąt tysięcy osiemset dwadzieścia jeden) akcji własnych Spółki serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda w celu umorzenia na podstawie Uchwały nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 2 września 2010 roku zezwalającej na to nabycie, oraz nabyciem przez Spółkę w terminie określonym w ww. uchwale 765.043 (słownie: siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy czterdzieści trzy) akcji własnych Spółki serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 76.504,30 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset cztery złote trzydzieści groszy) w celu umorzenia (dalej: „**Akcje**”), działając na podstawie art. 359 § 1 i 2 k.s.h. oraz § 4 ust. 3 Statutu Spółki, jak również na podstawie art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h., Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia o umorzeniu za zgodą Akcjonariuszy (umorzenie dobrowolne) 765.043 (słownie: siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy czterdzieści trzy) Akcji Spółki serii B.
2. Umorzenie Akcji, o którym mowa w ust. 1 powyżej, nastąpi z chwilą zarejestrowania obniżenia kapitału zakładowego.
3. Umorzenie Akcji następuje za wynagrodzeniem, określonym na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 8 z dnia 2 września 2010 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki w celu umorzenia i wynoszącym 6,00 EUR (słownie: sześć euro) za jedną Akcją.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 powyżej zostaje rozliczone jako cena zbycia Akcji określona w umowie zawartej w wyniku przyjęcia przez Spółkę oferty zbycia Akcji w celu umorzenia złożonej przez Akcjonariusza, którego akcje Spółka nabyła w celu umorzenia.

§ 2. [Sposób obniżenia kapitału zakładowego]

Kapitał zakładowy Spółki zostanie obniżony na zasadzie art. 455 § 1 k.s.h. po przeprowadzeniu procedury opisanej w art. 456 k.s.h.

§ 3. [Zobowiązanie dla Zarządu]

Stosownie do art. 359 § 3 k.s.h. zobowiązuje się Zarząd Spółki do ogłoszenia niniejszej uchwały w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 4. [Postanowienia końcowe]

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.”

„Uchwała nr 11

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Celtic Property Developments Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

z dnia 20 września 2010 roku

sprawie obniżenia kapitału zakładowego oraz zmiany Statutu

Działając na podstawie art. 360 § 1, art. 455, art. 456 oraz art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych (dalej: „k.s.h.”), Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwała, co następuje:

§ 1. [Obniżenie kapitału zakładowego Spółki]

1. Obniża się kapitał zakładowy z kwoty 3.483.329,50 zł (słownie: trzy miliony czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy) do kwoty 3.406.825,20 zł (słownie: trzy miliony czterysta sześć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych dwadzieścia groszy), tj. o kwotę 76.504,30 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset cztery złote trzydzieści groszy).
2. Obniżenie kapitału zakładowego następuje poprzez umorzenie 765.043 (słownie: siedemset sześćdziesięciu pięciu tysięcy czterdziestu trzech) Akcji własnych Spółki serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda (dalej: „**Akcje**”).
3. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki zostaje przeprowadzone zgodnie z art. 360 § 1 k.s.h., w związku z umorzeniem na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 10 z dnia 20 września 2010 roku w sprawie umorzenia akcji własnych Spółki – 765.043 (słownie: siedemset sześćdziesięciu pięciu tysięcy czterdziestu trzech) Akcji własnych Spółki, nabytych na podstawie Uchwały nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 2 września 2010 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki w celu umorzenia (cel obniżenia kapitału zakładowego).
4. Kapitał zakładowy Spółki zostaje obniżony na zasadzie art. 455 § 1 k.s.h., po przeprowadzeniu procedury opisanej w art. 456 k.s.h.

§ 2. [Zmiana Statutu Spółki]

W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w § 1 powyżej, zmianie ulega § 4 ust. 1 Statutu Spółki w ten sposób, że otrzymuje następujące brzmienie:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.406.825,20 zł i dzieli się na 34.068.252 (słownie: trzydzieści cztery miliony sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, oznaczonych numerami od 5.000.001 do 39.068.252.”

§ 3. [Upoważnienia i zobowiązania]

1. Upoważnia się i zobowiązuje Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do zarejestrowania niniejszej uchwały, w tym w szczególności do:
 - a) ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o uchwalonym obniżeniu kapitału zakładowego i wezwania wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń wobec Spółki w terminie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia;
 - b) zaspokojenia lub zabezpieczenia wierzycieli, którzy zgłosili roszczenia w terminie;

- c) sporządzenia oświadczenia, o którym mowa w art. 458 § 2 pkt 4) k.s.h.;
 - d) złożenia do sądu rejestrowego wniosku o rejestrację obniżenia kapitału zakładowego i zmian Statutu Spółki.
2. Działając na podstawie art. 430 § 5 k.s.h., Walne Zgromadzenie upoważnia Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego zmienionego Statutu Spółki.

§ 4. [Postanowienia końcowe]

Uchwała wchodzi w życie z chwilą rejestracji w rejestrze przedsiębiorców obniżenia kapitału zakładowego dokonanego na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 2 września 2010 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego oraz zmian Statutu – ze skutkiem od dnia jej rejestracji w rejestrze przedsiębiorców.”

Obniżenie kapitału zakładowego nie zostało jeszcze zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym z uwagi na konieczność dokonania przez Zarząd stosownych ogłoszeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, po których bieg rozpocznie trzymiesięczny termin wskazany w art. 456 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Przewidywany przez Zarząd termin rejestracji obniżenia kapitału zakładowego to styczeń 2011 roku.

Podstawa prawna ubiegania się o dopuszczenie Akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym

Spółka ubiega się o dopuszczenie Akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym na podstawie uchwały nr 12 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, podjętej w dniu 20 września 2010 roku w Warszawie.

„Uchwała nr 12

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Celtic Property Developments Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

z dnia 20 września 2010 roku

w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji dotychczasowych akcji Spółki oraz upoważnienia Zarządu do złożenia akcji do depozytu

Działając na podstawie:

- art. 27 ust. 2 pkt 3a i 3b ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity z dnia 9 października 2009 roku, Dz.U. Nr 185, poz. 1439, z późn. zmianami),
- art. 5 ust. 8 ustawy i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. nr 183, poz. 1538, z późn. zmianami),

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwała, co następuje:

§ 1 [Zgoda Walnego Zgromadzenia]

Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na:

- 1) ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki serii B do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie,
- 2) złożenie akcji Spółki serii B do depozytu,
- 3) dokonanie dematerializacji akcji Spółki serii B w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. nr 183, poz. 1538, ze zm.).

§ 2 [Upoważnienia dla Zarządu]

Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd Spółki do:

- 1) podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki serii B do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie,
- 2) złożenia akcji Spółki serii B do depozytu,
- 3) podjęcia wszelkich innych niezbędnych działań mających na celu dokonanie dematerializacji akcji Spółki serii B, w tym w szczególności do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację akcji Spółki serii B w depozycie papierów wartościowych.

§ 3 [Postanowienia końcowe]

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

21.7 Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Akcje serii B są już wyemitowane i celem sporządzenia niniejszego Prospektu jest ich wprowadzenie do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

21.8 Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Ograniczenia wynikające ze Statutu

Statut nie przewiduje ograniczeń w obrocie Akcjami serii B.

Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej oraz z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Obrót akcjami Spółki, jako akcjami spółki publicznej, podlega ograniczeniom określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej oraz w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zgodnie z art. 19 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jeżeli nie stanowi ona inaczej:

- 1) Papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu.
- 2) Dokonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oferty publicznej albo obrotu papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na rynku regulowanym wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.
- 3) Członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze nie mogą nabywać lub zbywać na rachunek własny lub osoby trzeciej akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych oraz dokonywać na rachunek własny lub osoby trzeciej innych czynności prawnych, powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi w czasie trwania okresu zamkniętego, o którym mowa w art. 159 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Okresem zamkniętym jest:
 - okres od wejścia w posiadanie przez osobę fizyczną informacji poufnej dotyczącej emitenta lub instrumentów finansowych, spełniających warunki określone w art. 156 ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, do przekazania tej informacji do publicznej wiadomości,
 - w przypadku raportu rocznego – dwa miesiące przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych, chyba że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport,

- w przypadku raportu półrocznego – miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych, chyba że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport,
- w przypadku raportu kwartalnego – dwa tygodnie przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych, chyba że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport.

Osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta albo będące prokurentami, inne osoby pełniące w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio tego emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, są obowiązane do przekazywania Komisji Nadzoru Finansowego informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi powiązane, o których mowa w art. 160 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

Zgodnie z art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, każdy:

- 1) kto osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, lub
- 2) kto posiadał co najmniej 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce i w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów, lub
- 3) kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych lub o co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do innego rynku regulowanego, lub
- 4) kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów,

jest zobowiązany zawiadomić o tym Komisję Nadzoru Finansowego oraz spółkę w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym – nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji, przy czym za dni sesyjne uważa się dni sesyjne ustalone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz ogłoszone przez Komisję Nadzoru Finansowego w drodze publikacji na stronie internetowej.

Zawiadomienie powinno zawierać informacje: o dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie, o podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki oraz o osobach o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o Ofercie Publicznej. Zawiadomienie powinno zawierać również informacje: o liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, o liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów. W przypadku, gdy dany podmiot posiada akcje różnego rodzaju zawiadomienie o którym mowa powyżej powinno zawierać informacje odrębnie dla każdego rodzaju akcji. Zawiadomienie związane z osiągnięciem lub przekroczeniem 10% ogólnej liczby głosów, powinno dodatkowo zawierać informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału. W przypadku każdorazowej zmiany zamiarów lub celu, o których mowa

w zdaniu poprzednim, akcjonariusz jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym Komisję Nadzoru Finansowego oraz emitenta. Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim. Obowiązek dokonania zawiadomienia nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu, zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków. Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z zajęciem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej oraz pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej. W przypadku, gdy obowiązek zawiadomienia powstał w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej, zawiadomienie powinno zawierać również informacje o: liczbie głosów oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów jaką posiadacz instrumentu finansowego osiągnie w wyniku nabycia akcji, dacie lub terminie, w którym nastąpi nabycie akcji, dacie wygaśnięcia instrumentu finansowego.

Nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni, przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33% albo o więcej niż 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy, przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%, może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji w liczbie nie mniejszej niż odpowiednio 10% lub 5% ogólnej liczby głosów (art. 72 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Ponadto obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej powstają również w przypadku gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia. Nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa - w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie.

Ponadto, przekroczenie:

- 1) 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym mowa w podpunkcie poniżej (art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej);
- 2) 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej),

przy czym w przypadku, gdy przekroczenie tych progów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajęcia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia odpowiedniego progu, albo do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów (dotyczy przekroczenia progu 33%) lub wszystkich pozostałych akcji tej spółki (dotyczy przekroczenia progu 66%), albo do zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie odpowiednio nie więcej niż 33% lub 66% ogólnej liczby głosów, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu odpowiednio do nie więcej niż 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji (art. 73 ust. 2 oraz art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej). Obowiązek, o którym mowa w art. 73 ust. 2 i art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie odpowiednio progu 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu, z tym że termin trzymiesięczny liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 73 ust. 3 oraz art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej). Ponadto przepis art. 74 ust. 1 i 2 Ustawy o Ofercie Publicznej stosuje się odpowiednio do podmiotu, który pośrednio nabył akcje spółki publicznej (art. 74 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania ogłoszonego zgodnie z art. 74 ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie Publicznej nabył – po cenie wyższej niż cena określona w tym wezwaniu – kolejne akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań lub wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu, z wyłączeniem osób, od których akcje zostały nabyte po cenie obniżonej w przypadku określonym w art. 79 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Obowiązki, o których mowa w art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie powstają w przypadku nabywania akcji w obrocie pierwotnym, w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego oraz w przypadku połączenia lub podziału spółki (art. 75 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Zgodnie z art. 75 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, obowiązki wskazane w art. 72 i 73 Ustawy o Ofercie Publicznej nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa w wyniku pierwszej oferty publicznej oraz w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Zgodnie z art. 75 ust. 3 ustawy obowiązki, o których mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie powstają w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzone są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego,
- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej, w tym przypadku nie stosuje się art. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej;
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego i naprawczego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie z dnia 2 kwietnia 2004 roku o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz.U. Nr 91, poz. 871, z 2005 roku Nr 83, poz. 719 i Nr 183, poz. 1538 oraz z 2009 roku Nr 42, poz. 341),
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika, uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia, polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,
- w drodze dziedziczenia, z wyjątkiem sytuacji, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, przedmiotem obrotu nie mogą być akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu powołanej wyżej Ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

Zgodnie z art. 76 Ustawy o Ofercie Publicznej, w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania, o którym mowa w art. 72 i art. 73 Ustawy o Ofercie Publicznej, mogą być nabywane wyłącznie akcje innej spółki, kwity depozytowe, listy zastawne, które są zdematerializowane lub obligacje emitowane przez Skarb Państwa. W zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania, o którym mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej mogą być nabywane wyłącznie zdematerializowane akcje innej spółki albo inne zdematerializowane zbywalne papiery wartościowe dające prawo głosu w spółce. W przypadku, gdy przedmiotem wezwania mają być wszystkie pozostałe akcje spółki, wezwanie musi przewidywać możliwość sprzedaży akcji przez podmiot zgłaszający się w odpowiedzi na to wezwanie, po cenie ustalonej zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Stosownie do art. 77 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej

w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji Nadzoru Finansowego oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje i dołączenia do niego treści wezwania (art. 77 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej). Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji, a odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu (art. 77 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej). Po ogłoszeniu wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki, której akcji wezwanie dotyczy, przekazuje informację o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku ich braku, bezpośrednio pracownikom (art. 77 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej). W przypadku gdy akcje będące przedmiotem wezwania są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz w innym państwie członkowskim, podmiot ogłaszający wezwanie jest obowiązany zapewnić na terytorium tego państwa szybki i łatwy dostęp do wszelkich informacji i dokumentów, które są przekazane do publicznej wiadomości w związku z wezwaniem, w sposób określony przepisami państwa członkowskiego (art. 77 ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej). Po otrzymaniu zawiadomienia Komisja Nadzoru Finansowego może, najpóźniej na 3 dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania lub przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni (art. 78 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej). Żądanie Komisji Nadzoru Finansowego doręczone podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, za pośrednictwem którego jest ogłoszone i prowadzone wezwaniem, uważa się za doręczone podmiotowi obowiązanemu do ogłoszenia wezwania (art. 78 ust. 1a Ustawy o Ofercie Publicznej). W okresie pomiędzy zawiadomieniem Komisji Nadzoru Finansowego oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, o zamiarze ogłoszenia wezwania, a zakończeniem wezwania, podmiot zobowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania oraz w sposób w nim określony, jednocześnie nie mogą zbywać takich akcji ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania, a także nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie (art. 77 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej). Po zakończeniu wezwania podmiot, który ogłosił wezwanie, jest obowiązany zawiadomić w trybie, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania (art. 77 ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Cena akcji, proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej, powinna zostać ustalona na zasadach określonych w art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Wyliczone wyżej obowiązki, zgodnie z brzmieniem art. 87 Ustawy o ofercie, spoczywają również na:

1. podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej,
2. funduszu inwestycyjnym, także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
 - inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
3. podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,

- w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie oraz Ustawy o funduszach inwestycyjnych, w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
 - przez osobę trzecią, z którą podmiot ten zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu,
4. pełnomocnika, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania,
 5. wszystkich podmiotach łącznie, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków,
 6. podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyższym, posiadając akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

W przypadkach wskazanych w punkcie 5 i 6 powyżej, obowiązki mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia. Istnienie porozumienia, o którym mowa w punkcie 5 powyżej, domniemywa się w przypadku posiadania akcji spółki publicznej przez:

1. małżonków, ich wstępnych, zstępnych i rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, jak również osoby pozostające w stosunku przysposobienia, opieki i kurateli,
2. osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym,
3. mocodawcę lub jego pełnomocnika, nie będącego firmą inwestycyjną, upoważnionego do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych,
4. jednostki powiązane w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

Ponadto, obowiązki wskazane wyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, którymi może on dysponować według własnego uznania.

Do liczby głosów, która powoduje powstanie wyliczonych wyżej obowiązków, wlicza się:

1. po stronie podmiotu dominującego – liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne,
2. po stronie pełnomocnika, który został upoważniony do wykonywania prawa głosu w przypadku, gdy akcjonariusz nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania – liczbę głosów z akcji spółki, objętych tym pełnomocnictwem,
3. liczbę głosów z wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisów prawa.

Podmiot obowiązany do wykonania obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej nie może do dnia ich wykonania bezpośrednio lub pośrednio nabywać lub obejmować akcji spółki publicznej, w której przekroczył określony w tych przepisach próg ogólnej liczby głosów (art. 88a Ustawy o Ofercie Publicznej).

Stosownie do art. 90 Ustawy o Ofercie Publicznej, przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, dotyczącego znacznych pakietów akcji spółek publicznych, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji przez firmę inwestycyjną, w celu realizacji określonych regulaminami, o których mowa odpowiednio w art. 28 ust. 1 i art. 37 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zadań związanych z organizacją rynku regulowanego. Z tym że regulacji art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji przez firmę inwestycyjną w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, które łącznie z akcjami już posiadanymi w tym celu uprawniają do wykonywania mniej niż 10% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, o ile:

- prawa głosu przysługujące z tych akcji nie są wykonywane oraz

- firma inwestycyjna, w terminie 4 dni roboczych od dnia zawarcia umowy z emitentem o realizację zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, zawiadomi organ państwa macierzystego, o którym mowa w art. 55a Ustawy o Ofercie Publicznej, właściwy dla emitenta, o zamiarze wykonywania zadań związanych z organizacją rynku regulowanego oraz
- firma inwestycyjna zapewni identyfikację akcji posiadanych w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 Ustawy o ofercie Publicznej.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, z wyjątkiem art. 69 i art. 70 oraz art. 89 w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji w drodze krótkiej sprzedaży, o której mowa w art. 3 pkt 47 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej nie stosuje się w przypadku nabywania akcji w ramach systemu zabezpieczania płynności rozliczania transakcji, na zasadach określonych przez:

- Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w regulaminie, o którym mowa w art. 50 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- spółkę, której Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w regulaminie, o którym mowa w art. 48 ust. 15 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową w regulaminie, o którym mowa w art. 68b ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej nie stosuje się do podmiotu dominującego towarzystwa funduszy inwestycyjnych oraz podmiotu dominującego firmy inwestycyjnej, wykonujących czynności, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. b Ustawy o Ofercie Publicznej pod warunkiem, że:

- spółka zarządzająca lub firma inwestycyjna wykonują przysługujące im w związku z zarządzanymi portfelami prawa głosu niezależnie od podmiotu dominującego;
- podmiot dominujący nie udziela bezpośrednio lub pośrednio żadnych instrukcji co do sposobu głosowania na walnym zgromadzeniu spółki publicznej;
- podmiot dominujący przekaze do Komisji Nadzoru Finansowego oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w poprzednich dwóch punktach, wraz z listą zależnych towarzystw funduszy inwestycyjnych, spółek zarządzających oraz firm inwestycyjnych zarządzających portfelami ze wskazaniem właściwych organów nadzoru tych podmiotów.

Warunki, o których mowa w art. 90 ust. 1d pkt 1 i 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, uważa się za spełnione, jeżeli:

- struktura organizacyjna podmiotu dominującego oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych lub firmy inwestycyjnej zapewnia niezależność wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej,
- osoby decydujące o sposobie wykonywania prawa głosu przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub firmę, inwestycyjną, działają niezależnie,
- w przypadku gdy podmiot dominujący zawarł z towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną umowę o zarządzanie portfelem instrumentów finansowych – w relacjach pomiędzy tym podmiotem a towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną zachowana zostaje niezależność.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, z wyjątkiem art. 69 i art. 70 oraz art. 89 w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie stosuje się w przypadku udzielenia pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, dotyczącego wyłącznie jednego walnego zgromadzenia. Zawiadomienie składane w związku z udzieleniem lub otrzymaniem takiego pełnomocnictwa powinno zawierać informację dotyczącą zmian w zakresie praw głosu po utracie przez pełnomocnika możliwości wykonywania prawa głosu.

Ponadto, przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, z wyjątkiem art. 69 i art. 70, art. 87 ust. 1 pkt 6 i art. 89 ust. 1 pkt 1, w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie stosuje się w przypadku porozumień dotyczących nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, zawieranych dla ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych, w celu wspólnego wykonania przez nich uprawnień określonych w art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz w art. 385 § 3, art. 400 § 1, art. 422, art. 425 i art. 429 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

Odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej oraz z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, w rozdziale poprzednim Prospektu w sposób następujący:

1. na osobę wymienioną w art. 156 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, która w czasie trwania okresu zamkniętego dokonuje czynności, o których mowa w art. 159 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Komisja Nadzoru Finansowego może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 200.000,00 złotych, chyba że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi, prowadzącemu działalność maklerską, zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje (art. 174 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi),
2. na osobę, która nie wykonała lub nienależycie wykonała obowiązek, o którym mowa w art. 160 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Komisja Nadzoru Finansowego może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000,00 złotych, chyba że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi, prowadzącemu działalność maklerską, zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje albo przy zachowaniu należytej staranności nie wiedziała lub nie mogła się dowiedzieć o dokonaniu transakcji (art. 175 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Ustawa o Ofercie Publicznej reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, o których mowa w rozdziale poprzednim Prospektu, w sposób następujący:

1. Zgodnie z art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej, prawo głosu z:
 - akcji spółki publicznej, będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 69 lub art. 72 Ustawy o Ofercie Publicznej (art. 89 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej),
 - wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej (art. 89 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej),
 - akcji spółki publicznej nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej (art. 89 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Ofercie Publicznej),
 - wszystkich akcji spółki publicznej podmiotu, którego udział w ogólnej liczbie głosów, powodujący powstanie obowiązków, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 1 lub art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, uległ zmianie w wyniku zdarzeń, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 2 lub art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, do dnia wykonania obowiązków określonych w tych przepisach (art. 89 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej),

nie może być wykonywane, a jeśli zostało wykonane wbrew zakazowi, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw;

Zakaz wykonywania prawa głosu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2 art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej, dotyczy także wszystkich akcji spółki publicznej posiadanych przez podmioty zależne od akcjonariusza lub podmiotu, który nabył akcje z naruszeniem

obowiązków określonych w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej albo nie wykonał obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 lub 3 albo art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku nabycia lub objęcia akcji spółki publicznej z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 77 ust. 4 pkt 3 albo art. 88a Ustawy o Ofercie Publicznej, albo niezgodnie z art. 77 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, podmiot, który nabył lub objął akcje, oraz podmioty od niego zależne nie mogą wykonywać prawa głosu z tych akcji.

2. Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew zakazowi, o którym mowa w ust. 1-2b art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustawy. Zgodnie z art. 97 Ustawy o Ofercie Publicznej, na każdego, kto:

- nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach,
- przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie wykonuje w terminie obowiązku zbycia akcji w przypadkach, o których mowa w art. 73 ust. 2 lub 3 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadkach, o których mowa w art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadkach, o których mowa w art. 90a ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 Ustawy o Ofercie Publicznej, w określonym w nim terminie, nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania, albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji, w przypadkach określonych w art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej, proponuje cenę niższą niż określona na podstawie art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- bezpośrednio lub pośrednio nabywa lub obejmuje akcje z naruszeniem art. 77 ust. 4 pkt 1 lub 3 albo art. 88a Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 72-74 oraz 79 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- dokonuje przymusowego wykupu niezgodnego z zasadami, o których mowa w art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- nie czyni zadość żądaniu, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- wbrew obowiązkowi określonemu w art. 86. ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej nie udostępnia dokumentów rewidentowi do spraw szczególnych lub nie udziela mu wyjaśnień,
- nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 90a ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- dopuszcza się czynów, o których mowa wyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej,

Komisja Nadzoru Finansowego może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 złotych, przy czym może być ona nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych powyżej oraz odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki.

W decyzji, o której mowa, Komisja Nadzoru Finansowego może wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej i w razie bezskutecznego upływu tego terminu powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej.

Obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji wynikający z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nakłada na przedsiębiorcę obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000,00 EURO lub łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000,00 EURO (art. 13 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Przy badaniu wysokości obrotu bierze się pod uwagę obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji (art. 16 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Wartość denominowana w EURO podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji (art. 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Obowiązek zgłoszenia dotyczy zamiaru:

1. połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców,
2. przejęcia – m.in. poprzez nabycie lub objęcie akcji albo innych papierów wartościowych – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców,
3. utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy,
4. nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10.000.000 EUR.

Zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji (art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów):

1. jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000,00 EURO,
2. polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje innych przedsiębiorców, pod warunkiem że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia oraz że:
 - instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
 - wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na wniosek instytucji finansowej może przedłużyć w drodze decyzji termin, jeżeli udowodni ona, że odsprzedaż akcji nie była w praktyce możliwa lub uzasadniona ekonomicznie przed upływem roku od dnia ich nabycia.

3. polegającej na czasowym nabyciu przez przedsiębiorcę akcji w celu zabezpieczenia wiarygodności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży,

4. następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego,
5. przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonują: wspólnie łączący się przedsiębiorcy (w przypadku połączenia przedsiębiorców), przedsiębiorca przejmujący kontrolę (w przypadku przejęcia kontroli), wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy (w przypadku utworzenia wspólnego przedsiębiorcy), przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy (w przypadku nabycia części mienia innego przedsiębiorcy) (art. 94 ust. 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Do czasu wydania decyzji przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji (art. 97 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji. Wydając zgodę, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może w decyzji zobowiązać przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji do spełnienia określonych warunków. Decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wygasają, jeżeli w terminie 2 lat od dnia wydania zgody na dokonanie koncentracji – koncentracja nie została dokonana.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym, poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten choćby nieumyślnie dokonał koncentracji bez uzyskania jego zgody.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 50.000.000,00 EURO, jeżeli, choćby nieumyślnie, we wniosku, o którym mowa w art. 23 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, lub w zgłoszeniu zamiaru koncentracji, podał nieprawdziwe dane.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 10.000,00 EURO za każdy dzień zwłoki w wykonaniu m.in. wyroków sądowych w sprawach z zakresu koncentracji.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, nałożyć na osobę pełniącą funkcję kierowniczą lub wchodzącą w skład organu zarządzającego przedsiębiorcy lub związku przedsiębiorców karę pieniężną w wysokości do pięćdziesięciokrotności przeciętnego wynagrodzenia, w szczególności w przypadku, jeżeli osoba ta umyślnie albo nieumyślnie nie zgłosiła zamiaru koncentracji.

W przypadku niezgłoszenia zamiaru koncentracji lub w przypadku niewykonania decyzji o zakazie koncentracji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, określając termin jej wykonania na warunkach określonych w decyzji, nakazać w szczególności zbycie akcji zapewniających kontrolę nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami, lub rozwiązanie spółki, nad którą przedsiębiorcy sprawują wspólną kontrolę. Decyzja taka nie może zostać wydana po upływie 5 lat od dnia dokonania koncentracji. W przypadku niewykonania decyzji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, dokonać podziału przedsiębiorcy. Do podziału spółki stosuje się odpowiednio przepisy art. 528-550 Kodeksu spółek handlowych.

Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przysługują kompetencje organów spółek uczestniczących w podziale. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może ponadto wystąpić do sądu o stwierdzenie nieważności umowy lub podjęcie innych środków prawnych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego.

Przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uwzględnia w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Ograniczenia wynikające z Rozporządzenie Rady (WE) nr 139/2004 w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw

Na podstawie przepisów Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw – koncentracje o wymiarze wspólnotowym zgłasza się Komisji Europejskiej przed ich wykonaniem i po zawarciu umowy, ogłoszeniu publicznej oferty przejęcia lub nabyciu kontrolnego pakietu akcji. Zgłoszenia można również dokonać, gdy zainteresowane przedsiębiorstwa przedstawiają Komisji Europejskiej szczerą intencję zawarcia umowy lub, w przypadku publicznej oferty przejęcia, gdy podały do publicznej wiadomości zamiar wprowadzenia takiej oferty, pod warunkiem że zamierzona umowa lub oferta doprowadziłaby do koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Koncentracja polegająca na łączeniu się lub przejęciu wspólnej kontroli zgłaszana jest wspólnie przez strony uczestniczące w połączeniu lub przez przejmujących wspólną kontrolę, w zależności od przypadku. We wszystkich innych przypadkach zgłoszenie jest dokonywane przez osobę lub przedsiębiorstwo przejmujące kontrolę nad całością lub częścią jednego lub więcej przedsiębiorstw.

Stosownie do przepisów rozporządzenia koncentracja występuje w przypadku, gdy trwała zmiana kontroli wynika z:

1. łączenia się dwóch lub więcej wcześniej samodzielnych przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw; lub
2. przejęcia, przez jedną lub więcej osób już kontrolujących co najmniej jedno przedsiębiorstwo albo przez jedno lub więcej przedsiębiorstw, bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym lub częścią jednego lub więcej innych przedsiębiorstw, czy to wartościowych drodze zakupu papierów wartościowych lub aktywów, czy to w drodze umowy lub w jakikolwiek inny sposób. Tego typu koncentrację stanowi utworzenie wspólnego przedsiębiorstwa pełniącego w sposób trwały wszystkie funkcje samodzielnego podmiotu gospodarczego.

Podstawę kontroli stanowią prawa, umowy lub jakiegokolwiek inne środki, które oddzielnie bądź wspólnie i uwzględniając okoliczności faktyczne lub prawne, dają możliwość wywierania decydującego wpływu na przedsiębiorstwo.

Kontrolę przejmują osoby lub przedsiębiorstwa, które:

1. są posiadaczami praw lub uprawnionymi do nich na mocy odpowiednich umów; lub
2. nie będąc ani posiadaczami takich praw, ani uprawnionymi do nich na mocy odpowiednich umów, mają uprawnienia wykonywania wyływających z nich praw.

Koncentracja nie występuje w przypadku, gdy:

1. instytucje kredytowe lub inne instytucje finansowe, bądź też firmy ubezpieczeniowe, których normalna działalność obejmuje transakcje i obrót papierami wartościowymi, prowadzone na własny rachunek lub na rachunek innych, czasowo posiadają papiery wartościowe nabyte w przedsiębiorstwie w celu ich odsprzedaży, pod warunkiem że nie wykonują one praw głosu w stosunku do tych papierów wartościowych w celu określenia zachowań konkurencyjnych przedsiębiorstwa lub pod warunkiem że wykonują te prawa wyłącznie w celu przygotowania zbycia całości lub części tego przedsiębiorstwa lub jego aktywów, bądź zbycia tych papierów wartościowych oraz pod warunkiem że wszelkie takie zbycie następuje w ciągu jednego roku od daty nabycia; okres ten może być przedłużony przez Komisję Europejską, działającą na wniosek, w przypadku gdy takie instytucje lub firmy udowodnią, że zbycie nie było w zasadzie możliwe w ciągu tego okresu;
2. kontrolę przejmuje osoba upoważniona przez władze publiczne zgodnie z prawem Państwa Członkowskiego dotyczącym likwidacji, upadłości, niewypłacalności, umorzenia długów, postępowania układowego lub analogicznych postępowań;
3. działania przeprowadzane są przez holdingi finansowe, określone w art. 5 ust. 3 czwartej dyrektywy Rady 78/660/EWG z dnia 25 lipca 1978 roku, ustanowionej w oparciu o art. 54 ust. 3 lit. g) Traktatu, w sprawie rocznych sprawozdań finansowych niektórych rodzajów spółek, jednakże pod warunkiem że prawa głosu w odniesieniu do holdingu wykonywane są, w szczególności w stosunku do mianowania członków organów zarządzających lub nadzorczych przedsiębiorstw, w których mają one udziały, wyłącznie w celu zachowania pełnej wartości tych inwestycji, a nie ustalania, bezpośrednio lub pośrednio, zachowania konkurencyjnego tych przedsiębiorstw.

Przepisy rozporządzenia znajdują zastosowanie jedynie w przypadku wszystkich koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Koncentracja ma wymiar wspólnotowy, jeżeli:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 5.000 mln EUR; oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw, wynosi więcej niż 250 mln EUR,

chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym Państwie Członkowskim.

Wymiar wspólnotowy mogą mieć również koncentracje, które nie osiągają wskazanych wyżej progów, w przypadku gdy:

1. łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 2.500 mln EUR;
2. w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln EUR;
3. w każdym z co najmniej trzech Państw Członkowskich, o których mowa w pkt 2, łączny obrót każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 25 mln EUR; oraz
4. łączny obrót przypadający na Wspólnotę każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln EUR,

chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym Państwie Członkowskim.

Dokonywana ocena jest przeprowadzana zgodnie z celami rozporządzenia i zmierza do stwierdzenia, czy koncentracja jest zgodna czy nie ze wspólnym rynkiem. Koncentrację, która nie przeszkadzałaby znacząco skutecznej konkurencji na wspólnym rynku lub znacznej jego części, w szczególności w wyniku stworzenia lub umocnienia pozycji dominującej, uznaje się za zgodną ze wspólnym rynkiem, natomiast koncentrację, która przeszkadzałaby znacząco skutecznej konkurencji na wspólnym rynku lub znacznej jego części, w szczególności w wyniku stworzenia lub umocnienia pozycji dominującej, uznaje się za niezgodną ze wspólnym rynkiem.

Koncentracja o wymiarze wspólnotowym lub mająca zostać zbadana przez Komisję Europejską nie zostaje wprowadzona w życie ani przed jej zgłoszeniem, ani do czasu uznania jej za zgodną ze wspólnym rynkiem.

Przepis powyższy nie stanowi przeszkody we wprowadzeniu publicznej oferty przejęcia lub serii transakcji w obrocie papierami wartościowymi, łącznie z tymi wymienialnymi na inne papiery wartościowe dopuszczonymi do obrotu na rynku, takim jak giełda papierów wartościowych, dzięki czemu kontrola jest przejmowana przez różnych sprzedających, pod warunkiem że:

1. koncentracja została niezwłocznie zgłoszona Komisji Europejskiej, oraz
2. nabywca nie wykonuje prawa głosu związanego z papierami wartościowymi, o których mowa, lub robi to tylko dla utrzymania pełnej wartości swych inwestycji na podstawie odstąpienia udzielonego przez Komisję Europejską, na jego uzasadniony wniosek.

Powyższe przepisy nie wpływają jednakże na ważność transakcji w obrocie papierami wartościowymi łącznie z tymi wymienialnymi na inne papiery wartościowe, dopuszczonymi do obrotu na rynku takim jak giełda papierów wartościowych, chyba że kupujący i sprzedający wiedzieli lub powinni byli wiedzieć, że transakcja dokonana została z naruszeniem przepisów rozporządzenia.

Komisja Europejska bada zgłoszenie niezwłocznie po jego otrzymaniu. W przypadku gdy stwierdza ona, że:

1. zgłaszana koncentracja nie wchodzi w zakres rozporządzenia, fakt ten odnotowywany jest w formie decyzji,
2. chociaż zgłaszana koncentracja podlega zakresowi rozporządzenia, ale nie wzbudza poważnych wątpliwości co do jej zgodności ze wspólnym rynkiem, podejmuje decyzję o niezgłoszeniu sprzeciwu i stwierdza, że jest ona zgodna ze wspólnym rynkiem,
3. zgłaszana koncentracja podlega zakresowi rozporządzenia i wzbudza poważne wątpliwości co do zgodności ze wspólnym rynkiem, podejmuje decyzję o wszczęciu postępowania,
4. po dokonaniu zmian przez zainteresowane przedsiębiorstwa zgłoszona koncentracja nie rodzi więcej poważnych wątpliwości, uznaje koncentrację za zgodną ze wspólnym rynkiem.

Po przeprowadzeniu postępowania Komisja Europejska wydaje:

1. decyzję uznającą koncentrację za zgodną ze wspólnym rynkiem, albo
2. decyzję uznającą koncentrację za niezgodną ze wspólnym rynkiem.

W przypadku gdy została już dokonana i że koncentracja została uznana za niezgodną ze wspólnym rynkiem; lub została dokonana z naruszeniem warunku załączonego do wcześniej podjętej decyzji Komisja Europejska może:

1. wymagać od zainteresowanych przedsiębiorstw rozwiązania koncentracji, szczególnie poprzez rozwiązanie łączenia lub zbycie wszystkich udziałów lub zgromadzonych aktywów, w celu przywrócenia stanu sprzed dokonania koncentracji; w przypadku gdy nie jest możliwe poprzez rozwiązanie koncentracji przywrócenie stanu, jaki miał miejsce przed dokonaniem koncentracji, Komisja Europejska może przedsięwziąć wszelkie inne środki konieczne do przywrócenia takiego stanu w jak największym stopniu,
2. nakazać podjęcie wszelkich innych stosownych środków mających na celu zapewnienie, iż zainteresowane przedsiębiorstwa rozwiążą ją lub podejmą inne środki dla przywrócenia wcześniejszego zgodnie z jej decyzją.

Komisja Europejska może również przedsięwziąć pośrednie środki niezbędne w celu odbudowy lub utrzymania warunków skutecznej konkurencji. Komisja Europejska niezwłocznie powiadamia o swojej decyzji zainteresowane przedsiębiorstwa i właściwe władze Państw Członkowskich. Komisja Europejska może również, przez decyzję zgłoszoną bezzwłocznie zainteresowanym przedsiębiorstwom i właściwym władzom pozostałych Państw Członkowskich, skierować zgłaszaną koncentrację do właściwych władz danego Państwa Członkowskiego (decyzja o odesłaniu).

Komisja Europejska może w formie decyzji nałożyć na zainteresowane przedsiębiorstwa grzywny nie przekraczające 10% łącznego obrotu zainteresowanego przedsiębiorstwa, w przypadku gdy umyślnie lub nieumyślnie:

1. nie zgłaszają one koncentracji przed jej dokonaniem, chyba że są one wyraźnie do tego upoważnione,
2. dokonują one koncentracji z naruszeniem art. 7 rozporządzenia (tj. pomimo jej zawieszenia),
3. dokonują one koncentracji uznanej za niezgodną ze wspólnym rynkiem lub nie stosują się do innych środków zarządzanych decyzją,
4. nie wywiązują się one z warunku lub obowiązku nałożonego decyzją.

Decyzje, w których Komisja Europejska ustanowiła grzywnę, podlegają kontroli Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości, który może uchylić, zmniejszyć lub zwiększyć nałożoną grzywnę.

21.9 Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu (squeeze-out) i odkupu (sell-out) w odniesieniu do papierów wartościowych

Aktualnie nie istnieją żadne obowiązujące oferty przejęcia w stosunku do Spółki, wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji Spółki, nie toczą się procedury przymusowego wykupu drobnych akcjonariuszy Spółki przez akcjonariuszy większościowych Spółki (squeeze-out) ani

procedury umożliwiające akcjonariuszom mniejszościowym Spółki sprzedaż ich akcji po uczciwej cenie po przejściu kontroli nad Spółką przez innego akcjonariusza (sell-out).

Ustawa o Ofercie Publicznej wprowadza instytucję przymusowego wykupu (tzw. squeeze-out; art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej) oraz przymusowego odkupu akcji (tzw. sell-out; art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Zgodnie z art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej, akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami zależnymi od niego lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dotyczącego istotnych spraw spółki, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji. Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu, a ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przymusowego wykupu, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji Nadzoru Finansowego oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, a jeżeli akcje spółki są notowane na kilku rynkach regulowanych – wszystkie te spółki. Do zawiadomienia dołącza się informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Na podstawie art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej, akcjonariusz spółki publicznej, może żądać wykupienia posiadanych przez siebie akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie to składa się na piśmie i są mu zobowiązani, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia, zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, a także solidarnie każda ze stron porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dotyczącego istotnych spraw spółki, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

21.10 Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Spółki, dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego

Zgodnie z oświadczeniem Spółki w ciągu ostatniego oraz bieżącego roku obrotowego nie było publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Spółki dokonanych przez osoby trzecie.

21.11 Informacje o potrącanych u źródła podatkach od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych oraz wskazanie, czy Spółka bierze odpowiedzialność za potrącanie podatków u źródła

W Prospekcie zostały opisane jedynie ogólne zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem akcji. Inwestorzy zainteresowani uzyskaniem szczegółowych odpowiedzi powinni skorzystać z porad świadczonych przez doradców podatkowych.

Opodatkowanie dochodów z dywidendy

Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby fizyczne

Od uzyskanych dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych pobiera się 19-procentowy zryczałtowany podatek dochodowy (art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochodem z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód faktycznie uzyskany z tego udziału, w tym także: dochód z umorzenia udziałów lub akcji, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia akcji na rzecz spółki – w celu umorzenia tych akcji, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby

prawnej, dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów osoby prawnej (art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochodem z umorzenia akcji jest nadwyżka przychodu otrzymanego w związku z umorzeniem nad kosztami uzyskania przychodu obliczonymi zgodnie z art. 22 ust. 1f albo art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych; jeżeli nabycie nastąpiło w drodze spadku lub darowizny, koszty ustala się do wysokości wartości z dnia nabycia spadku lub darowizny (art. 24 ust. 5d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Płatnicy są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych (art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Płatnikiem jest podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych (dom maklerski), który stawia do dyspozycji podatnika pieniądze.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) podmiotów zagranicznych

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy – art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zasady opodatkowania oraz wysokość stawek podatku od dochodów z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach Spółki osiąganych przez inwestorów zagranicznych mogą być zmienione postanowieniami umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartymi pomiędzy Rzeczpospolitą Polską i krajem miejsca zamieszkania osoby fizycznej.

Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30a. ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby prawne

Podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ustala się w wysokości 19% uzyskanego przychodu (art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Dochodem z udziału w zyskach osób prawnych, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 pkt 4a i 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jest dochód faktycznie uzyskany z akcji, w tym także: dochód z umorzenia akcji, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia akcji na rzecz spółki – w celu umorzenia tych akcji, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów osoby prawnej (art. 10 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Do przychodów z tytułu umorzenia akcji w spółce, w tym kwot otrzymanych z odpłatnego zbycia akcji na rzecz spółki w celu umorzenia tych akcji oraz wartości majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, nie zalicza się kwot w tej części, która stanowi koszt nabycia bądź objęcia, odpowiednio, umarzanych lub unicestwianych w związku z likwidacją akcji (art. 12 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Dochody (przychody) z powyższych źródeł, ewentualnie po pomniejszeniu o kwoty nie stanowiące przychodów, określone w art. 12 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem w wysokości 19% uzyskanego przychodu (art. 22 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

Spółka, która dokonuje wypłat należności z tytułów udziału w zyskach osób prawnych, obowiązana jest, jako płatnik, pobierać, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat (art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opodatkowanie dochodów (przychodów) podmiotów zagranicznych

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskanym od niego zaświadczeniem (certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej (art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Artykuł 22 ust. 4 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zwalnia od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz z inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej spółek, które łącznie spełniają następujące warunki:

1. wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
2. uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt 1, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia,
3. spółka uzyskująca dochody (przychody) bezpośrednio nie mniej niż 15% akcji w kapitale spółki wypłacającej te dochody (od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku zwolnienie będzie mogło mieć zastosowanie, jeżeli ten udział będzie wynosić nie mniej niż 15%, natomiast po 31 grudnia 2008 roku wystarczający do zastosowania zwolnienia będzie udział 10%),
4. odbiorca dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest:
 - spółką, o której mowa w pkt 2 powyżej, albo
 - zagranicznym zakładem spółki, o której mowa w pkt 2 powyżej.

Zwolnienie powyższe ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości, o której mowa pkt 3 powyżej, nieprzerwanie przez okres dwóch lat (art. 22 ust. Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania akcji w wysokości określonej w pkt 3 powyżej przez spółkę uzyskującą dochody z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej upływa po dniu uzyskania tych dochodów. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania akcji w tej wysokości nieprzerwanie przez okres dwóch lat spółka uzyskująca dochody (przychody) będzie zobowiązany do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 19% przychodów (art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przepisy regulujące podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska (art. 22a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Spółka, która dokonuje wypłat należności z tytułów dywidend oraz z innych tytułów udziału w zyskach obowiązana jest, jako płatnik, pobierać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat (art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego ze sprzedaży akcji oraz praw do akcji oferowanych w publicznym obrocie

Opodatkowanie dochodów osób fizycznych

Przychód ze zbycia papierów wartościowych (w tym praw do akcji – PDA) jest traktowany jako przychód z kapitałów pieniężnych (art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochód z ich zbycia podlega opodatkowaniu według stawki 19% (art. 30 b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochodem jest różnica pomiędzy przychodem ze zbycia papierów a kosztami uzyskania, do których zalicza się m.in. wydatki na nabycie papierów (art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochodu ze zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Jednak gdy zbycie papierów wartościowych następuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, opodatkowanie następuje na zwykłych zasadach (art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Po zakończeniu roku

podatkowego podatnik jest zobowiązany wykazać dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, obliczyć i zapłacić podatek (art. 30b ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Opodatkowanie dochodów osób prawnych

Dochody osób prawnych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym praw do akcji – PDA), podlegają podatkowi w wysokości 19% (art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Dochód stanowi różnicę między przychodem a kosztami uzyskania i łączy się go z pozostałymi dochodami. Osoby prawne obowiązane są wykazać dochód ze sprzedaży papierów wartościowych w składanej co miesiąc deklaracji podatkowej i zapłacić zaliczkę w wysokości różnicy pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące (art. 25 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z przepisami Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem akcji, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

1. w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
2. prawa majątkowe dotyczące akcji są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

Zwalnia się nabycie praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę (art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Warunkiem tego zwolnienia jest zgłoszenie nabycia własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego powstałego na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 2-8 i ust. 2 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia – w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku, z zastrzeżeniem art. 4a ust. 2 i 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn.

Odpowiedzialność płatnika

Płatnik, który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany, ale niewpłacony (art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej). Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Na podstawie przepisów Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, sprzedaż papierów wartościowych podmiotom prowadzącym przedsiębiorstwa maklerskie i za ich pośrednictwem, zgodnie z przedmiotową ustawą zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

Sprzedaż papierów wartościowych domom maklerskim i bankom prowadzącym działalność maklerską oraz sprzedaż papierów wartościowych dokonywaną za pośrednictwem domów maklerskich lub banków prowadzących działalność maklerską stanowi czynność cywilnoprawną zwolnioną z podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Dodatkowo opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie podlegają czynności prawne jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności na podstawie odrębnych przepisów jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jest zwolniona od tego podatku, z wyjątkiem m.in. umowy sprzedaży akcji (art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

22. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU

22.1 Rynek regulowany

Spółka ubiegać się będzie o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B wyemitowanych przez Spółkę,

Intencją Spółki jest wprowadzenie ww. akcji do obrotu na rynku równoległym GPW w grudniu 2010 r.

W tym celu, niezwłocznie po zatwierdzeniu Prospektu, Spółka złoży wniosek do KDPW w sprawie zawarcia umowy o rejestrację Akcji w systemie KDPW.

Niemniej Spółka jest świadoma, iż zgodnie z Regulaminem Giełdy, dopuszczenie, a następnie wprowadzenie Akcji do obrotu giełdowego uzależnione jest od spełnienia przez Spółkę oraz jej Akcji szeregu warunków, w tym:

1. zatwierdzenia przez KNF Prospektu,
2. kapitalizacja Spółki, powinna wynosić równowartość w złotych co najmniej 10.000.000 euro;
2. w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, powinno znajdować się co najmniej:
 - a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego, oraz
 - b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 1.000.000 euro, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej.

22.2 Inne rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczone do obrotu Akcje Spółki

Akcje Spółki nie są przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym lub rynku równoważnym.

22.3 Charakter, liczby i cechy akcji, których dotyczy sprzedaż lub plasowanie o charakterze prywatnym lub publicznym

Nie występuje subskrypcja lub plasowanie o charakterze prywatnym lub publicznym.

22.4 Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Spółka nie podpisała żadnych umów ani nie zobowiązała żadnego z podmiotów do działania jako pośrednik w obrocie wtórnym w celu zapewnienia płynności Akcji Spółki za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży (bid i offer).

22.5 Działania stabilizacyjne

Nie jest planowane przeprowadzania działań związanych ze stabilizacją kursu akcji.

23. KOSZTY DOPUSZCZENIA I WPROWADZENIA

Spółka poniesie koszty związane z wprowadzeniem i dopuszczeniem akcji do obrotu, w tym koszty wynagrodzenia Biegłego Rewidenta, Doradcy Prawnego, Oferującego, koszty druku i dystrybucji Prospektu, koszty opłat administracyjnych i sądowych, koszty związane z rejestracją akcji w depozycie papierów wartościowych oraz ich dopuszczeniem do obrotu na GPW oraz koszty promocji. Spółka szacuje, że łączne koszty wprowadzenia i dopuszczenia akcji do obrotu, które obciążą Spółkę, wyniosą ok. 800 tys. PLN.

24. ROZWODNIENIE

Prospekt został sporządzony wyłącznie w związku z zamiarem Spółki dotyczącym wprowadzenia akcji do obrotu na rynku regulowanym. Na podstawie Prospektu, Spółka nie zamierza przeprowadzić oferty publicznej akcji, z którą wiązałaby się możliwość uzyskania rozwodnienia akcjonariatu.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu akcjonariat Spółki przedstawia się następująco:

Tabela: Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale i głosach
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A.	10 082 930	29,60%
Horseguard Trading Limited	6 020 615	17,67%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	13,18%
QVT Fund LP	3 843 635	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	6,45%
LP Alternative Fund LP	2 193 931	6,44%
Pozostali akcjonariusze	5 238 216	15,38%
Liczba akcji razem	34 068 252	100,00%

Źródło: Spółka

Ponadto Spółka posiada 765.043 akcje serii B (akcje własne do umorzenia), które zostaną umorzone po zakończeniu procesu obniżenia kapitału zakładowego, które to obniżenie zostanie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym po upływie trzymiesięcznego terminu wskazanego w art. 456 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Przewidywany przez Zarząd termin rejestracji obniżenia kapitału zakładowego to styczeń 2011 roku.

25. INNE INFORMACJE

25.1 Biegli rewidenci

Biegłym Rewidentem Spółki w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zawartymi w niniejszym Prospekcie badającym sprawozdania finansowe Spółki za okresy sprawozdawcze: od 23 lutego 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. oraz dokonującym przeglądu śródrocznego za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. była PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych wpisanym na listę pod numerem ewidencyjnym 144.

W imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. jako kluczowy biegły rewident działał Wojciech Maj, wpisany na listę pod numerem 6128.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zawartymi w niniejszym Prospekcie biegły rewident nie zrezygnował, nie został zwolniony ani nie doszło do sytuacji, w której biegły rewident nie zostałby wybrany na kolejny rok.

25.2 Opis zakresu działań doradców

Doradca Prawny Spółki

Doradcą Prawnym Spółki jest Kancelaria Radców Prawnych Oleś & Rodzyńkiewicz Sp. k. z siedzibą w Krakowie i adresem: Kalwaryjska Residence, ul. Smolki 5 lok. 203, 30-513 Kraków. Doradca Prawny jest odpowiedzialny za prawną obsługę procesu upublicznienia Spółki, co obejmuje doradztwo prawne w zakresie działań korporacyjnych Spółki w związku ze sporządzeniem Prospektu w zakresie wskazanym w oświadczeniu Doradcy Prawnego oraz doradztwo na rzecz Spółki w związku z ubieganiem się o zatwierdzenie Prospektu, rejestracją akcji w KDPW oraz ich dopuszczeniem do obrotu na GPW.

Oferujący

Oferującym jest IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie i adresem: Waliców 11, 00-851 Warszawa. Oferujący pełni funkcję podmiotu odpowiedzialnego za organizację wprowadzenia akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Biegły Rewident

Dla potrzeb niniejszego Prospektu, Biegły Rewident opisany w punkcie 25.1 wydał następujące opinie i raporty zamieszczone w Prospekcie:

- Opinia z badania sprawozdania finansowego Spółki za lata zakończone: 31 grudnia 2007; 31 grudnia 2008; 31 grudnia 2009;
- Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD za lata zakończone: 31 grudnia 2007; 31 grudnia 2008; 31 grudnia 2009;
- Raport z usługi poświadczającej dotyczącej informacji finansowych pro forma na 31 grudnia 2009 r.;
- Raport z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.;
- Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.;
- Raport z usługi poświadczającej dotyczącej informacji finansowych pro forma na 30 czerwca 2010 r.

25.3 Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów

W Prospekcie zamieszczono informacje od osób trzecich. W szczególności w przygotowaniu niniejszego Prospektu zostały wykorzystane wyceny firmy Savills Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warszawa, reprezentowanej przez pana Briana Burgessa, będącego rzeczoznawcą majątkowym. Firma Savills Sp. z o.o. nie posiada istotnego zaangażowania w Spółce.

Raport z wyceny został załączony w takiej formie i kontekście, na jaką osoby, które zatwierdzały tę część dokumentu rejestracyjnego wyraziły zgodę.

Informacje pochodzące od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone oraz w stopniu, w jakim Spółka może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osobę trzecią, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

25.4 Dokumenty udostępnione do wglądu

Prospekt wraz z danymi aktualizującymi jego treść będzie udostępniony w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.celtic.pl) oraz Oferującego (www.ipopemasecurities.pl). Prospekt w formie drukowanej dostępny będzie:

- w siedzibie Spółki – ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa,
- w siedzibie Oferującego – ul. Waliców 11, 00-851 Warszawa.

W okresie ważności niniejszego Prospektu istnieje możliwość zapoznania się z następującymi dokumentami dotyczącymi Spółki, udostępnionymi w siedzibie Spółki w Warszawie przy Rondzie ONZ 1:

- Statut Spółki;
- Regulamin Zarządu;
- Regulamin Rady Nadzorczej;
- Sprawozdanie finansowe spółki Celtic Property Developments S.A. (poprzednio POEN S.A.) za następujące okresy: od 23 lutego 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. wraz z opinią Biegłego Rewidenta;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments Plc (poprzednio Celtic Property Developments SA) za okresy od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. wraz z opinią Biegłego Rewidenta;
- Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.) za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. wraz z raportem Biegłego Rewidenta z przeglądu;
- Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments Plc za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. wraz z raportem Biegłego Rewidenta z przeglądu;
- Sprawozdania finansowe spółek zależnych za okresy sprawozdawcze od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.: Celtic Investments Ltd (Cypr), Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr), Lakia Enterprises Ltd (Cypr), East Europe Property Finance AB (Szwecja) oraz New Europe Property Finance AB (Szwecja);
- Niezbadane informacje finansowe pro forma na dzień 31 grudnia 2009 r. oraz 30 czerwca 2010 r. wraz z raportem Biegłego Rewidenta z usługi poświadczającej.

26. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE I INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA

Zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 20.1, 20.2. oraz 20.6 Załącznika I do Rozporządzenia 809 w niniejszym rozdziale przedstawiono następujące historyczne informacje finansowe oraz informacje finansowe pro forma wraz z odpowiednimi opiniami i raportami niezależnego biegłego rewidenta:

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI 2007-2009

Opinia niezależnego biegłego rewidenta.....F-3

Sprawozdanie finansowe Spółki za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r..... F-5

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY CPD 2007-2009

Opinia niezależnego biegłego rewidenta.....F-27

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy CPD za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r..... F-29

INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA

Raport niezależnego biegłego rewidenta z usługi poświadczającej dotyczącej informacji finansowych pro forma.....F-69

Niezbadane informacje finansowe pro forma..... F-71

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI 1 PÓŁROCZE 2010

Opinia niezależnego biegłego rewidenta.....F-75

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. F-77

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY CPD 1 PÓŁROCZE 2010

Opinia niezależnego biegłego rewidenta.....F-91

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. F-93

INFORMACJE FINANSOWE PRO FORMA 1 PÓŁROCZE 2010

Raport niezależnego biegłego rewidenta z usługi poświadczającej dotyczącej informacji finansowych pro forma.....F-109

Niezbadane informacje finansowe pro forma..... F-111

(Niniejsza strona pozostała celowo pusta)

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Zarządu Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)

Przeprowadziliśmy badanie zamieszczonego w Prospekcie na stronach od F-5 do F-25 sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A., zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Rondo ONZ 1, obejmującego: sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzone na dni 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. oraz sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzone za okresy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r., od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. i od 23 lutego do 31 grudnia 2007 r., a także informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w celu zamieszczenia w Prospekcie, zgodnie z załącznikiem I, punkt 20.1 do Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (zwanego dalej „Rozporządzeniem Prospektowym UE”).

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wyrażenie, dla potrzeb Prospektu, opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

- (a) przepisów rozdziału 7 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami);
- (b) krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

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

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Zarządu Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.) (cd.)

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- (c) przedstawia, dla potrzeb Prospektu, rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dni 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. oraz wynik finansowy za okresy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r., od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. i od 23 lutego do 31 grudnia 2007 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Dla potrzeb punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE przyjmujemy odpowiedzialność za niniejszą, będącą częścią Prospektu, opinię oraz stwierdzamy, iż dołożyliśmy należytej staranności, by zapewnić, że informacje zawarte w tej opinii są, według naszej najlepszej wiedzy, prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie. Niniejsze oświadczenie zostało zamieszczone w Prospekcie zgodnie z wymogami punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE.

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



Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 30 września 2010 r.

Celtic Property Developments S.A.

(poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)

Sprawozdanie finansowe

za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

Sprawozdanie finansowe

Sprawozdania z całkowitych dochodów

Sprawozdania z sytuacji finansowej

Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdania z przepływów pieniężnych

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

- 1 Informacje ogólne
- 2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości
- 3 Noty objaśniające do sprawozdania finansowego
 - 3.1 Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego
 - 3.2 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
 - 3.3 Aktywa finansowe zaliczane do pożyczek i należności
 - 3.4 Kapitał podstawowy
 - 3.5 Skumulowane zyski (straty)
 - 3.6 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję
 - 3.7 Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego
 - 3.8 Zobowiązania handlowe
 - 3.9 Leasing operacyjny
 - 3.10 Usługi obce
 - 3.11 Przychody finansowe
 - 3.12 Podatek dochodowy
 - 3.13 Efektywna stopa podatkowa
 - 3.14 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych
 - 3.15 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki
 - 3.16 Zobowiązania warunkowe, gwarancje i poręczenia
 - 3.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi
 - 3.18 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych
 - 3.19 Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych
 - 3.20 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych
 - 3.21 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy
 - 3.22 Znaczące zdarzenia po końcu okresu sprawozdawczego
 - 3.23 Zmiana zasad (polityki) rachunkowości
 - 3.24 Planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (w tym na ochronę środowiska)
 - 3.25 Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna oraz informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna
- 3.26 Efekt zastosowania MSSF po raz pierwszy
- 3.27 Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)

Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Sprawozdania z całkowitych dochodów

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone	okres rozpoczęty 23 lutego 2007 i zakończony
	Nota	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY		0	0	0
Usługi obce	3.10	344	35	35
Podatki i opłaty, w tym:		81	13	7
RAZEM KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		425	48	42
ZYSK (STRATA) OPERACYJNA		(425)	(48)	(42)
Przychody finansowe	3.11	12	17	6
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(413)	(31)	(36)
Podatek dochodowy	3.12	(4)	7	(3)
ZYSK (STRATA) ROKU OBROTOWEGO		(409)	(38)	(33)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		(409)	(38)	(33)
PODSTAWOWY I ROZWODNIŃNY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ (w PLN)	3.6	(0,08)	(0,01)	(0,01)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)

Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Sprawozdania z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień		
		31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.1	0	0	3
Weksle inwestycyjne	3.3	0	0	456
		0	0	459
Aktywa obrotowe				
Weksle inwestycyjne	3.3	0	421	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.2	170	29	42
		170	450	42
Aktywa razem		170	450	501
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3.4	500	500	500
Skumulowane zyski (straty)	3.5	(480)	(71)	(33)
Kapitał własny razem		20	429	467
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.7	0	4	0
		0	4	0
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3.8	150	17	34
		150	17	34
Zobowiązania razem		150	21	34
Pasywa razem		170	450	501

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 23 lutego 2007 r.	0	0	0
Transakcje z właścicielami	500	0	500
Emisja akcji	500	0	500
Calkowite dochody za rok obrotowy	0	(33)	(33)
Strata za rok obrotowy	0	(33)	(33)
Stan na 31 grudnia 2007 r.	500	(33)	467
Transakcje z właścicielami	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0
Calkowite dochody za rok obrotowy	0	(38)	(38)
Strata za rok obrotowy	0	(38)	(38)
Stan na 31 grudnia 2008 r.	500	(71)	429
Transakcje z właścicielami	0	0	0
Calkowite dochody za rok obrotowy	0	(409)	(409)
Strata za rok obrotowy	0	(409)	(409)
Stan na 31 grudnia 2009 r.	500	(480)	20

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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

Sprawozdania z przepływów pieniężnych

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy	okres rozpoczęty
	zakończony	zakończony	23 lutego 2007
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	l zakończony
			31 grudnia 2007
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(413)	(31)	(36)
Korekty razem	100	(19)	34
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(33)	(2)	0
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	133	(17)	34
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(313)	(50)	(2)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	454	37	0
Wykup weksli inwestycyjnych przez jedn. powiązane	421	35	0
Odsetki otrzymane	33	2	0
Wydatki	0	0	(456)
Zakup weksli inwestycyjnych od jedn. powiązanych	0	0	(456)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	454	37	(456)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	0	0	500
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	500
Wydatki	0	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	0	500
Przepływy pieniężne netto razem	141	(13)	42
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	141	(13)	42
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek okresu	29	42	0
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	3,14 170	29	42

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

1 Informacje ogólne

Poen Spółka Akcyjna (obecnie Celtic Property Developments S.A.) z siedzibą w Warszawie (00-124), Rondo ONZ 1, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 r. i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. pod numerem KRS 0000277147.

Siedziba Spółki mieści się przy Rondzie ONZ 1, 00-124 Warszawa.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Poen Spółka Akcyjna z dnia 2 września 2010 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. (dalej "Spółka"). Zmiana nazwy Spółki została przyjęta postanowieniem sądu z dnia 10 września 2010 r.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym do dnia jego zatwierdzenia Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

Dnia 11 grudnia 2009 r. aktem notarialnym Rep.A nr 3713/2009 nastąpiła zmiana Spółki, dotycząca m. in. zmiany wartości nominalnej akcji przez wydanie akcjonariuszom Spółki w miejsce 500 tysięcy akcji imiennych serii A o wartości 1 PLN każda - 5 mln akcji o wartości 0,10 PLN każda.

Zmiany w kapitale zakładowym Spółki, które wydarzyły się pomiędzy datą bilansową oraz datą sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opisane w nocie 22 "Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej".

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

Czas trwania Spółki zgodnie ze statutem jest nieoznaczony.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

Na dzień 31 grudnia 2009 r. w skład Zarządu Spółki wchodził Krzysztof Ryszard Dudek - Prezes Zarządu.

Uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20 sierpnia 2010 r. ze składu Zarządu, z mocą od 28 sierpnia 2010 r., odwołany został Pan Krzysztof Ryszard Dudek - Prezes Zarządu; natomiast w skład Zarządu powołani zostali Elżbieta Donata Wiczowska - członek Zarządu, Aled Rhys Jones - członek Zarządu, Christopher Bruce - członek Zarządu oraz Andrew Morrison Shepherd - Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

Andrew Morrison Shepherd

Aled Rhys Jones

Iwona Ewa Makarewicz

Elżbieta Donata Wiczowska

Jarosław Szymański

Z dniem 27 sierpnia 2010 r. z członkostwa w Radzie Nadzorczej zrezygnowały następujące osoby: Elżbieta Donata Wiczowska, Aled Rhys Jones, Andrew Morrison Shepherd.

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2010 r. ze składu Rady Nadzorczej odwołano następujących jej członków: Iwonę Ewę Makarewicz oraz Jarosława Szymańskiego. Jednocześnie na mocy tej samej uchwały powołano w skład Rady Nadzorczej Spółki następujące osoby: Colin Kingsnorth, Wiesław Oleś, Marzena Bielecka, Mirosław Gronicki, Krzysztof Cichocki.

Niniejsze sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone dla potrzeb załączenia go w prospekcie emisyjnym Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna).

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o statutowe sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna) na dzień 31.12.2009 r., podpisane przez Zarząd w dniu 16 lipca 2010 r.

Statutowe sprawozdanie finansowe Spółki podpisane przez Zarząd w dniu 16 lipca 2010 r. zostało po raz pierwszy sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Dniem przejścia na MSSF jest 23 luty 2007 r. Przejście na MSSF nie spowodowało żadnych zmian w wycenie aktywów ani pasywów. Zmiany prezentacji zostały zamieszczone w nocie 27. Sprawozdanie sporządzone zostało wg zasady kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe dotyczy pojedynczej jednostki i obejmuje okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz od 23 lutego 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe ze względu na kryterium terminowości dzielą się na:

- długoterminowe,
- krótkoterminowe.

W chwili, gdy termin przeznaczenia do zbycia długoterminowych aktywów finansowych trwałych stanie się krótszy niż rok, aktywa te podlegają przekwalifikowaniu do inwestycji krótkoterminowych.

Spółka posiada jedynie aktywa zaliczone do kategorii: pożyczek i należności (tj: należności handlowe i pozostałe oraz weksle inwestycyjne).

Pożyczki i należności to nie zaliczone do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia sprawozdawczego.

Pożyczki i należności wycenia się według zasady zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Podatki dochodowe

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w wyniku finansowym, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się w kapitale własnym lub pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień sprawozdawczy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Rozrachunki z tytułu bieżącego podatku dochodowego prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Należności z tytułu podatku dochodowego” lub „Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego”.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych oraz niewykorzystanych strat podatkowych w wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że osiągnięty dochód do opodatkowania pozwoli na wykorzystanie ww. aktywów.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego jest weryfikowana na każdy dzień sprawozdawczy i w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające do realizacji części lub całości składnika aktywów, ulega ona stosownemu obniżeniu.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane jest w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Wysokość zobowiązania i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień sprawozdawczy ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego, jako iloczyn sumy różnic przejściowych (odpowiednio dodatnich i ujemnych) i stawki podatku dochodowego obowiązującej w roku powstania obowiązku podatkowego.

Podatek odroczony wynikający z przychodów i kosztów odniesionych bezpośrednio w pozostałe całkowite dochody lub na kapitał własny jest również odnoszony w pozostałe całkowite dochody lub na kapitał własny.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego podlegają kompensacie.

Kapitały

Na kapitał własny składają się:

- kapitał podstawowy, którego wysokość wynika z aktu założycielskiego Spółki,
- skumulowane zyski (straty), na które składa się zakumulowany w ciągu danego i poprzednich lat wynik finansowy roku obrotowego Spółki, pokrycie straty lub podział zysku.

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy Spółki ujmuje się, jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Spółki w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Spółki.

Zobowiązania handlowe i inne

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania wycenia się początkowo w ich wartości godziwej zaś w okresie późniejszym wykazuje się je według zamortyzowanego kosztu.

Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów i usług w zwykłym toku działalności Spółki. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memorialowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą weksle inwestycyjne oraz środki pieniężne. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych wywołane zmianami stóp procentowych nie występuje ze względu na to, iż weksle inwestycyjne zakupione przez Spółkę są oprocentowane według stałej stopy procentowej.

Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne oraz weksle inwestycyjne ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Jakość kredytowa aktywów finansowych została przedstawiona w nocie 3.

Ryzyko utraty płynności

Spółka posiada wyłącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Zobowiązania są krótkoterminowe, w związku z tym niezdyktowane przepływy umowne odpowiadają wartości bilansowej tych zobowiązań.

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Spółki w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka może zmieniać kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom lub emitować nowe akcje.

Szczegółowe polityki zarządzania kapitałem nie zostały przedstawione, ponieważ w okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

Segmenty działalności

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej, nie zaprezentowano zatem podziału na segmenty wymaganego przez MSSF 8.

Standardy nowe i zmienione oraz interpretacje istniejących standardów, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę:

MSSF 3 (Z) „Połączenia jednostek gospodarczych”

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

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

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

Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną”

Zmiany do MSR 39 „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 lipca 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany zawierają wyjaśnienie jak należy w szczególnych okolicznościach stosować zasady określające, czy zabezpieczane ryzyko lub część przepływów pieniężnych spełniają kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną. Wprowadzono zakaz wyznaczania inflacji jako możliwego do zabezpieczenia komponentu instrumentu dłużnego o stałej stopie procentowej. Zmiany zabraniają także włączania wartości czasowej do jednostronnie zabezpieczanego ryzyka, gdy opcje traktuje się jako instrument zabezpieczający.

Poprawki do MSSF 2009

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 16 kwietnia 2009 r. „Poprawki do MSSF 2009”, które zmieniają 12 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r.

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

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 czerwca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany precyzują ujęcie płatności w formie akcji rozliczanych gotówkowo wewnątrz grupy kapitałowej. Zmiany uściślają zakres MSSF 2 oraz regulują łączne stosowanie MSSF 2 oraz Innych standardów. Zmiany wprowadzają do standardu zagadnienia uregulowane wcześniej w interpretacjach KIMSF 8 oraz KIMSF 11.

Spółka zastosuje zmiany do MSSF 2 od 1 stycznia 2010 r.

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

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 23 lipca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe wyłączenia od dokonywania wyceny aktywów na dzień przejścia na MSSF dla spółek działających w sektorze naftowym i gazowym.

Zmiana ta nie będzie dotyczyć Spółki.

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.

Zmiana ta nie będzie dotyczyć Spółki.

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

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.

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

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązaniymi”

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązaniymi” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 4 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 24 od 1 stycznia 2011 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 24 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2013 r.

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

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

a) KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych”

Interpretacja KIMSF 12 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 29 marca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie zastosowania istniejących standardów przez podmioty uczestniczące w umowach koncesji na usługi między sektorem publicznym a prywatnym. KIMSF 12 dotyczy umów, w których zlecający kontroluje to, jakie usługi operator dostarczy przy pomocy infrastruktury, komu świadczy te usługi i za jaką cenę.

Spółka zastosuje KIMSF 12 od 1 stycznia 2010 r.

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

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

Spółka zastosuje zmiany do KIMSF 14 od 1 stycznia 2011 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zmiany do interpretacji KIMSF 14 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”

Interpretacja KIMSF 15 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 Umowy o usługę budowlaną czy MSR 18 Przychody. Ponadto, KIMSF 15 wskazuje, w którym momencie należy rozpoznać przychód z tytułu wykonania usługi budowlanej.

Spółka zastosuje KIMSF 15 od 1 stycznia 2010 r.

KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”

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

KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów nie będących środkami pieniężnymi”

Interpretacja KIMSF 17 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 listopada 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 listopada 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie momentu rozpoznania dywidendy, wyceny dywidendy oraz ujęcia różnicy pomiędzy wartością dywidendy a wartością bilansową dystrybuowanych aktywów.

KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”

Interpretacja KIMSF 18 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 29 stycznia 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 listopada 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia przeniesienia aktywów od klientów, mianowicie, sytuacje, w których spełniona jest definicja aktywa, identyfikację oddzielnie identyfikowalnych usług (świadczonej usługi w zamian za przeniesione aktywo), ujęcie przychodu i ujęcie środków pieniężnych uzyskanych od klientów.

Spółka zastosuje KIMSF 18 od 1 listopada 2009 r.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)

Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

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 do 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 19 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Żaden ze standardów nie został przyjęty przez jednostkę przed datą jego wejścia w życie.

Poprawki do MSSF 2010

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

Spółka zastosuje poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi.

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

Spółka jest w trakcie analizy wpływu tych zmian na sprawozdanie finansowe.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

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

3 Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	Na dzień		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Ujemne różnice przejściowe z tytułu:			
- niezafakturowanych kosztów doradztwa podatkowego	42	0	0
- niezafakturowanych kosztów audytu	48	15	4
- niezafakturowanych kosztów usług księgowych	20	0	0
- niezafakturowanych pozostałych usług	6	0	0
- straty podatkowej za rok 2009	291	0	0
- straty podatkowej za rok 2008	35	35	0
- straty podatkowej za rok 2007	36	36	36
Razem	478	86	40
Stawka podatkowa	19%	19%	19%
Naliczone aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	91	16	7
Nie ujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego:	(91)	(16)	(3)
	0	0	(1)
Kompensata z zobowiązaniami z tyt. odroczonego podatku dochodowego			
Stan aktywów ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na koniec okresu, w tym:	0	0	3
a) odniesionych na wynik finansowy	0	(4)	1
b) odniesionych na kapitał własny	0	0	0

Zgodnie z polskimi przepisami podatkowymi o wysokość straty poniesionej w roku podatkowym można obniżyć dochód w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty.

3.2 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	Na dzień		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:			
- środki pieniężne na rachunku bankowym (BRE Bank)	170	29	42
Razem	170	29	42

Obecnie całość ryzyka kredytowego to środki pieniężne w BRE Banku, którego rating, przedstawiony przez agencję ratingową Fitch, określa zarówno długoterminową, jak i krótkoterminową zdolność do regulowania zobowiązań odpowiednio jako wysoką oraz najwyższą, a także najwyższą ocenę wsparcia wskazującą na bardzo wysokie prawdopodobieństwo wsparcia ze strony Commerzbanku w razie wystąpienia takiej potrzeby.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

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

3.3 Aktywa finansowe zaliczane do pożyczek i należności

Zestawienie instrumentów finansowych według pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej i kategorii instrumentów

	Na dzień		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Aktywa finansowe	170	450	498
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0	0	0
Weksle inwestycyjne	0	421	456
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170	29	42

	Na dzień		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Weksle inwestycyjne			
Stan na początek okresu	421	456	0
Stan na koniec okresu	0	421	456
zmniejszenia	421	35	0
zwiększenia	0	0	456

Na weksle inwestycyjne składa się 8 weksli o nominale 50 tysięcy PLN każdy, wraz z naliczonymi od nich (a nie zapłaconymi na dzień sprawozdawczy) odsetkami.

Weksle zostały wyemitowane przez jednostkę powiązaną Celtic Asset Management Sp. z o.o. W związku z tym w ocenie Zarządu ryzyko kredytowe nie było znaczące. Weksle zostały spłacone zgodnie z umową 30 września 2009 r.

3.4 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tys. sztuk)	Wartość 1 akcji w PLN	Kapitał podstawowy
Stan na 23 lutego 2007 r.	0	0	0
- emisja 500.000 szt. akcji imiennych zwykłych serii A	500	1	500
Stan na 31 grudnia 2007 r.	500	1	500
Stan na 31 grudnia 2008 r.	500	1	500
- zmiana wartości nominalnej 1 akcji	5 000	0	500
Stan na 31 grudnia 2009 r.	5 000	0	500

Na dzień 31 grudnia 2009 r. kapitał podstawowy tworzyło 5.000.000 akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0,10 zł za każda.

Zgodnie z aktem notarialnym nr Rep. A 3713/2009 z dnia 11 grudnia 2009 r. nastąpiła zmiana wartości nominalnej akcji przez wydanie akcjonariuszom Spółki w miejsce 500 tysięcy akcji imiennych serii A o wartości 1 zł każda - 5 mln akcji o wartości 0,10 zł każda. Split akcji został zgłoszony wnioskiem z dnia 18 grudnia 2009 r.

W ciągu roku sprawozdawczego kilkakrotnie nastąpiła zmiana Jedyne go akcjonariusza Spółki:

- dnia 24 sierpnia 2009 r. akcjonariuszem Spółki została Kancelaria Radców Prawnych "Oleś & Rodzyńkiewicz sp.k. z siedzibą w Krakowie;
- dnia 25 sierpnia 2009 r. akcjonariuszem Spółki został Kindred Investments Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr);
- dnia 4 grudnia 2009 r. akcjonariuszem Spółki została Kancelaria Radców Prawnych "Oleś & Rodzyńkiewicz sp.k. z siedzibą w Krakowie - zgodnie z umową zlecenia, dotyczącą nabycia akcji spółki POEN z dnia 1 grudnia 2009, pomiędzy spółkami Celtic Property Development PLC oraz Kancelarią Radców Prawnych "Oleś & Rodzyńkiewicz sp.k.;
- dnia 23 grudnia 2009 r. akcjonariuszem Spółki został Celtic Property Development PLC z siedzibą w Larnaca na Cyprze.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

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

3.5 Skumulowane zyski (straty)

	Na dzień		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Skumulowane straty na początek okresu	(71)	(33)	0
Zwiększenia, w tym:	(409)	(38)	(33)
- strata za rok 2009	(409)	0	0
- strata za rok 2008	0	(38)	0
- strata za rok 2007	0	0	(33)
Skumulowane straty na koniec okresu	(480)	(71)	(33)

Zarząd proponuje pokryć stratę netto z zysków osiągniętych w kolejnych latach.

3.6 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem i w okresach porównywalnych nie wystąpiły czynniki powodujące rozwodnienie Zysku na akcję.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

	12 miesięcy	12 miesięcy	okres rozpoczęty
	zakończone	zakończone	23 lutego 2007
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2007	i zakończony
			31 grudnia 2007
Strata roku obrotowego	(409)	(38)	(33)
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych	5 000	5 000	5 000
Strata na akcję (w PLN)	(0,08)	(0,01)	(0,01)

Liczba akcji zwykłych uległa zmianie w grudniu 2009 roku (patrz nota 4).

Liczba akcji zwykłych dla potrzeb wyliczenia straty przypadającej na jedną akcję przed podziałem została skorygowana, tak jakby zdarzenie miało miejsce na początku najwcześniejszego okresu objętego sprawozdaniem.

3.7 Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	Na dzień		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Dodatnie różnice przejściowe, w tym z tytułu:			
- naliczonych odsetek wekslowych	0	21	6
Razem	0	21	6
Stawka podatkowa	19%	19%	19%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	4	1
	0	0	(1)
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Stan zobowiązań ujętej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na koniec okresu, w tym:	0	4	0
a) odniesionej na wynik finansowy	4	3	1
b) odniesionej na kapitał własny	0	0	0

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

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

3.8 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	Na dzień		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Wobec jednostek powiązanych, w tym:	2	2	30
- zobowiązania handlowe o okresie wymagalności do 12 m-cy	2	2	2
- inne	0	0	28
Wobec pozostałych jednostek, w tym:	148	15	4
- zobowiązania handlowe o okresie wymagalności do 12 m-cy	32	0	0
- niezafakturowane zobowiązania	116	15	4
Razem	150	17	34

3.9 Leasing operacyjny

Oplaty leasingowe w wysokości 5 tys. PLN dotyczące wynajmu biura ujęto w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w linii usługi obce, patrz nota 10.

Umowa na wynajem biura jest podpisana z jednostką powiązaną Celtic Asset Management Sp. z o.o. na czas nieokreślony, rozwiązanie umowy może nastąpić w trybie natychmiastowym.

3.10 Usługi obce

	12 miesięcy	12 miesięcy	okres rozpoczęty
	zakończone	zakończone	23 lutego 2007
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2007	31 grudnia 2007
Usługi obce, w tym:			
- usługi związane z restrukturyzacją	134	0	0
- usługi doradcze - analizy biznesowe	60	0	0
- audyt	39	15	4
- pozostałe usługi profesjonalne	25	0	0
- usługi doradztwa podatkowego	54	0	0
- usługi księgowo	21	0	9
- wynajem biura	6	5	4
- usługi prawne	3	13	17
- opłaty bankowe	2	2	1
Razem	344	35	35

3.11 Przychody finansowe

	12 miesięcy	12 miesięcy	okres rozpoczęty
	zakończone	zakończone	23 lutego 2007
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2007	31 grudnia 2007
Odsetki, w tym:			
- od spółek powiązanych (Celtic Asset Management Sp. z o.o.), z tytułu weksli inwestycyjnych, w tym:			
a) odsetki otrzymane	33	2	0
b) odsetki naliczone w poprzednich latach, otrzymane w 2009 r.	(21)	0	0
c) odsetki naliczone w poprzednich latach i nieotrzymane	0	15	6
Razem	12	17	6

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

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

3.12 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone	okres rozpoczęty 23 lutego 2007 i zakończony
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2007	31 grudnia 2007
Podatek dochodowy bieżący	0	0	0
Podatek dochodowy odroczony, w tym z tytułu:	(4)	7	(3)
- dodatnich różnic przejściowych	(4)	3	1
- ujemnych różnic przejściowych	0	4	(4)
- odliczenia straty podatkowej	0	0	0
Razem	(4)	7	(3)

3.13 Efektywna stopa podatkowa

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone	okres rozpoczęty 23 lutego 2007 i zakończony
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2007	31 grudnia 2007
Strata przed opodatkowaniem	(413)	(31)	(36)
Stawka podatku	19%	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki 19%	(78)	(6)	(6)
Różnice przejściowe od których nie liczono podatku odroczonego	19	3	0
Nie ujęte aktywa z tytułu straty podatkowej	55	10	3
Podatek razem	(4)	7	(3)

3.14 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

	Na dzień		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	170	29	42
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	170	29	42

3.15 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Nie wystąpiły.

3.16 Zobowiązania warunkowe, gwarancje i poręczenia

Nie wystąpiły.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

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

3.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi są zawierane na zasadach rynkowych. Podmiotami powiązаныmi, z którymi jednostka przeprowadziła transakcje w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem są następujące jednostki:

- *Jednostki zależne wchodzące w skład grupy kapitałowej Celtic Property Developments PLC :*

Celtic Asset Management Sp. z o.o.

	Na dzień (12 miesięcy zakończone)	Na dzień (12 miesięcy zakończone)	Na dzień (okres rozpoczęty 23 lutego 2007 i zakończony)
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Weksle	0	421	456
Zobowiązania handlowe	2	2	1
Przychody odsetkowe (weksle)	12	18	6
Koszty (podnajem powierzchni)	6	5	1

W ciągu roku Spółka posiadała również weksle inwestycyjne o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 400 tysięcy PLN zakupione od spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące weksli zostały zaprezentowane w nocie 2 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego. Weksle wraz z należnymi odsetkami zostały spłacone dnia 30 września 2009 r.

- *Jednostki powiązane kapitałowo w trakcie okresu objętego sprawozdaniem, patrz Nota 4:*

Central Property European Management Sp. z o.o.

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone	okres rozpoczęty 23 lutego 2007 i zakończony
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2007	31 grudnia 2007
Koszty (badanie i analizy techniczne)	20	0	0

Kancelaria Radców Prawnych "Oleś & Rodzyńkiewicz" spółka komandytowa

	Na dzień (12 miesięcy zakończone)	Na dzień (12 miesięcy zakończone)	Na dzień (okres rozpoczęty 23 lutego 2007 i zakończony)
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Pozostałe zobowiązania	0	0	28
Koszty (usługi doradcze)	60	11	13

3.18 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

W roku obrotowym 2009 r. Spółka nie zatrudniała pracowników.

3.19 Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Spółka nie wypłacała wynagrodzeń członkom Zarządu i organom nadzorczym.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

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

3.20 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Spółka nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych.

3.21 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy

	Na dzień (12 miesięcy zakończone)	Na dzień (12 miesięcy zakończone)	Na dzień (okres rozpoczęty 23 lutego 2007 i zakończony)
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	39	15	4

3.22 Znaczące zdarzenia po końcu okresu sprawozdawczego

a) Połączenie transgraniczne pomiędzy Poen Spółka Akcyjna oraz Celtic Property Developments Plc

Po dacie bilansowej Zarządy spółek Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen Spółka Akcyjna (Spółka Przejmująca) przystąpiły do przeprowadzenia postępowania mającego na celu połączenie spółek, to jest przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen Spółka Akcyjna będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen Spółka Akcyjna, a ponadto (ii) Poen Spółka Akcyjna nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen Spółka Akcyjna, został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen Spółka Akcyjna.

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

Dnia 8 czerwca 2010 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen Spółka Akcyjna oraz Celtic Property Developments Plc. W związku z tym kapitał zakładowy Poen Spółka Akcyjna został podwyższony z 500.000,00 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

Połączenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 23 sierpnia 2010 r.

W rezultacie powyższego połączenia Spółka nabyła nieodpłatnie, w drodze sukcesji generalnej, akcje własne w łącznej liczbie 5.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Dnia 2 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nastąpiło umorzenie w/w akcji skutkujące obniżeniem kapitału zakładowego Spółki z kwoty 3.983.329,50 PLN do kwoty 3.489.329,50 PLN tj. o kwotę 500.000,00 PLN. Obniżenie to zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 10 września 2010 r.

b) Obniżenie kapitału zakładowego

Dnia 20 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia umorzono za zgodą Akcjonariuszy 765.043 akcji Spółki serii B o łącznej wartości nominalnej 76.504,30 PLN. Umorzenie akcji nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 3.483.329,50 PLN do kwoty 3.406.825,20 PLN, tj. o kwotę 76.504,30 PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego powyższe umorzenie akcji serii B nie zostało zarejestrowane w KRS.

c) kapitał docelowy

Dnia 2 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółki został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN w okresie do dnia 30 sierpnia 2013 r.

d) zmiana nazwy Spółki

Dnia 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki na Celtic Property Developments S.A.

e) dopuszczenie Akcji Spółki do publicznego obrotu

Na mocy uchwał podjętych 2 oraz 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę oraz upoważniło Zarząd do podjęcia działań zmierzających do ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki serii B oraz ewentualnych nowych emisji w ramach kapitału docelowego do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)
Sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

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

3.23 Zmiana zasad (polityki) rachunkowości

W roku obrotowym zmiana polityki rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego nie wpłynęła w sposób istotny na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółki.

3.24 Planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (w tym na ochronę środowiska)

W 2010 r. Spółka nie planuje poniesienia żadnych nakładów inwestycyjnych na niefinansowe aktywa trwałe (w tym na ochronę środowiska).

3.25 Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna oraz informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna

Jednostką dominującą wobec Spółki oraz sporządzającą sprawozdanie skonsolidowane jest Celtic Property Developments PLC z siedzibą w Larnaca na Cyprze.

3.26 Efekt zastosowania MSSF po raz pierwszy

Rok 2009 jest pierwszym rokiem, w którym sprawozdania finansowe sporządzono zgodnie z MSSF. Dane przedstawione poniżej wymagane są do ujawnienia w roku, w którym zastosowano MSSF po raz pierwszy. Ostatnim sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z ustawą o rachunkowości było sprawozdanie za rok zakończony 31.12.2008 r., za datę przejścia na zasady zgodne z MSSF uznaje się dzień 23.02.2007 r.

W wyniku zmiany zasad rachunkowości wysokość kapitałów własnych oraz wyniku finansowego nie uległy zmianie.

Poniżej zamieszczono opis korekt związanych ze zmianą polityki rachunkowości wynikającej z zastosowania MSSF po raz pierwszy, dotyczących prezentacji:

1) Weksle inwestycyjne

Spółka wykazała weksle inwestycyjne, prezentowane dotychczas jako środki pieniężne, jako odrębną pozycję w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

	Dane zatwierdzone	Dane zmienione
Stan na 31 grudnia 2007 r.		
Weksle inwestycyjne	0	456
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	498	42
Stan na 31 grudnia 2008 r.		
Weksle inwestycyjne	0	421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	450	29

2) Podatek odroczony

Spółka skompensowała aktywo i rezerwę z tytułu podatku odroczonego wykazane rozłącznie w zatwierdzonym sprawozdaniu na dzień 31.12.2007 r. (patrz nota 1).

3.27 Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka identyfikuje jeden segment działalności operacyjnej. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła przychodów ze sprzedaży, ani nie posiadała aktywów trwałych.

(Niniejsza strona pozostała celowo pusta)

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Zarządu Celtic Property Developments S.A.

Przeprowadziliśmy badanie zamieszczonego w Prospekcie na stronach od F-29 do F-67 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments Plc (poprzednio Celtic Property Developments S.A., zwana dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Larnace, Cypr, 1 Naousis, 1 Karapatakis Building, obejmującego: skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzone na dni 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. oraz skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzone za okresy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r., od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. i od 1 kwietnia do 31 grudnia 2007 r., jak również opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości i inne noty objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Jednostkę Dominującą w celu zamieszczenia w Prospekcie, zgodnie z załącznikiem I, punkt 20.1 Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („Rozporządzenie Prospektowe UE”). Za sporządzenie i rzetelną prezentację niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i zapewnienie działania kontroli wewnętrznych związanych ze sporządzeniem i rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnych nieprawidłowości (w tym również spowodowanych oszustwami czy błędami), dobór i zastosowanie odpowiednich zasad rachunkowości oraz dokonanie uzasadnionych szacunków księgowych stosownie do okoliczności.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie badania przeprowadzonego przez nas zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. Standardy te wymagają, abyśmy zaplanowali i przeprowadzili badanie w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Zarządu Celtic Property Development S.A. (cd.)

Badanie obejmuje między innymi przeprowadzenie procedur służących uzyskaniu dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, włączając w to ocenę ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym, w tym również spowodowanych oszustwami czy błędami. Dokonując oceny tego ryzyka, biegły rewident bierze pod uwagę kontrole wewnętrzne dotyczące sporządzenia i rzetelnej prezentacji sprawozdania finansowego, aby na tej podstawie zaprojektować odpowiednie do okoliczności procedury badania, nie zaś celem wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznych działających w Grupie. Badanie obejmuje także ocenę stosowności przyjętych zasad rachunkowości, zasadności szacunków księgowych Zarządu, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.


Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i właściwą podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia, dla potrzeb Prospektu, rzetelnie we wszystkich istotnych aspektach sytuację finansową Grupy na 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. oraz wynik finansowy jej działalności i przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r., od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. i od 1 kwietnia do 31 grudnia 2007 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Oświadczenie

Dla potrzeb punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE przyjmujemy odpowiedzialność za niniejszą, będącą częścią Prospektu, opinię oraz stwierdzamy, iż dołożyliśmy należytej staranności, by zapewnić, że informacje zawarte w tej opinii są, według naszej najlepszej wiedzy, prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie. Niniejsze oświadczenie zostało zamieszczone w Prospekcie zgodnie z wymogami punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE.



Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 30 września 2010 r.

Celtic Property Developments Plc

(poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów

Skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej

Skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- 1 Informacje ogólne
- 2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości
 - 2.1 Podstawa sporządzenia
 - 2.2 Konsolidacja
 - 2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD
 - 2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych
 - 2.5 Nieruchomości inwestycyjne
 - 2.6 Rzeczowe aktywa trwałe
 - 2.7 Leasing
 - 2.8 Wartości niematerialne
 - 2.9 Wartość firmy
 - 2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych
 - 2.11 Aktywa finansowe
 - 2.12 Zapasy
 - 2.13 Należności handlowe i pożyczki
 - 2.14 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
 - 2.15 Aktywa przeznaczone do sprzedaży
 - 2.16 Kapitał podstawowy
 - 2.17 Zobowiązania handlowe
 - 2.18 Kredyty i pożyczki
 - 2.19 Koszty finansowania
 - 2.20 Odroczone podatki dochodowe
 - 2.21 Świadczenia pracownicze
 - 2.22 Rezerwy
 - 2.23 Ujmowanie przychodów
 - 2.24 Koszty
 - 2.25 Wypłata dywidend
 - 2.26 Koszty finansowe z tytułu odsetek
- 3 Zarządzanie ryzykiem finansowym
 - 3.1 Czynniki ryzyka finansowego
 - 3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym
- 4 Ważne oszacowania i osądy księgowe
- 5 Przekształcenie danych porównawczych na skutek korekty błędu podstawowego
- 6 Nieruchomości inwestycyjne
- 7 Wartość godziwa zabezpieczeń
- 8 Wartość firmy
- 9 Należności handlowe oraz pozostałe należności
- 10 Zapasy
- 11 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- 12 Kapitał podstawowy
- 13 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania
- 14 Rezerwy
- 15 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy
- 16 Odroczone podatki dochodowe
- 17 Przychody
- 18 Koszty sprzedaży
- 19 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami
- 20 Pozostałe przychody
- 21 Koszty administracyjne - pozostałe

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

22	Przychody i koszty finansowe
23	Podatek dochodowy
24	Wpływy pieniężne z działalności operacyjnej
25	Zobowiązania warunkowe
26	Zobowiązania umowne
27	Transakcje z podmiotami powiązаныmi i transakcje z pracownikami
28	Zdarzenia po końcu okresu sprawozdawczego
29	Wyplata dywidendy
30	Połączenie jednostek gospodarczych
31	Zbycie jednostek zależnych
32	Zysk na akcję - podstawowy i rozwodniony
33	Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.**

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

Skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy	9-miesięczny	
	zakończone	zakończone	okres zakończony	
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 (przekształcone)	31 grudnia 2007 (przekształcone)	
Przychody ze sprzedaży	17	14 385	25 935	54 647
Koszty sprzedaży	18	(10 947)	(29 729)	(43 032)
ZYSK (STRATA) BRUTTO		3 438	(3 794)	11 615
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	19	(4 794)	(6 634)	(5 097)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(83)	(213)	0
Pozostałe przychody	20	3 174	755	1 866
Koszty administracyjne - pozostałe	21	(3 962)	(7 337)	(8 415)
Zysk/(Strata) netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6	33 841	(44 662)	33 977
Zysk netto ze sprzedaży jednostek zależnych	31	250	513	1 056
Utrata wartości wartości firmy		0	0	(152 641)
ZYSK (STRATA) OPERACYJNA		31 864	(61 372)	(117 639)
Przychody finansowe	22	3 345	1 689	5 901
Koszty finansowe	22	(2 642)	(18 830)	(3 624)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		32 567	(78 513)	(115 362)
Podatek dochodowy	23	(7 404)	11 778	(6 277)
ZYSK (STRATA) ROKU OBROTOWEGO		25 163	(66 735)	(121 639)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY				
Różnice z przeliczenia walut		1 378	(9 258)	10 487
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		26 541	(75 993)	(111 152)
Zysk (Strata) przypadający na akcjonariuszy Spółki		25 163	(66 735)	(121 639)
Całkowite dochody netto za rok obrotowy przypadające na akcjonariuszy Spółki		26 541	(75 993)	(111 152)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W EUR	32	4	(10)	(17)

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.**

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

Skonsolidowane sprawozdania z sytuacji finansowej

		Na dzień			
		31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007 (przekształcone)	31 marca 2007 (przekształcone)
		Nota			
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
	6	209 794	160 653	208 623	82 212
		298	243	187	47
		125	154	91	0
	8	12 500	12 500	12 500	0
	16	5 268	4 505	1 457	232
	9	0	16	189	0
		227 985	178 071	223 047	82 491
Aktywa obrotowe					
		0	0	1 465	0
	10	22 710	34 501	63 474	18 048
	9	3 779	8 900	3 616	2 653
		207	239	65	28
	11	12 199	15 596	48 421	7 917
		38 895	59 236	117 041	28 646
Aktywa razem		266 880	237 306	340 088	111 137
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki					
	12	319 538	320 470	320 470	31 995
		1 917	539	9 797	(690)
		(132 765)	(157 928)	(77 260)	44 379
Kapitał własny razem		188 690	163 081	253 007	75 684
ZOBOWIĄZANIA					
Zobowiązania długoterminowe					
	13	375	224	295	250
	15	20 587	23 492	32 486	7 482
	16	31 708	22 832	36 457	10 239
		52 670	46 548	69 238	17 971
Zobowiązania krótkoterminowe					
	13	4 120	9 833	14 225	17 035
		78	448	1 036	3
	15	21 322	17 259	2 476	0
	14	0	137	108	444
		25 520	27 677	17 843	17 482
Zobowiązania razem		78 190	74 225	87 081	35 453
Pasywa razem		266 880	237 306	340 088	111 137

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale własnym

Przypadające na akcjonariuszy Spółki				
	Kapitał podstawowy	Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1 kwietnia 2007 r.	31 995	(690)	44 379	75 684
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	10 487	0	10 487
Strata za rok obrotowy (przekształcona)	0	0	(121 639)	(121 639)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	10 487	(121 639)	(111 152)
Emisja akcji	30	288 475	0	288 475
Transakcje z właścicielami		288 475	0	288 475
Stan na 31 grudnia 2007 r. (przekształcony)	320 470	9 797	(77 260)	253 007

Przypadające na akcjonariuszy Spółki				
	Kapitał podstawowy	Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2008 r. (przekształcony)	320 470	9 797	(77 260)	253 007
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	(9 258)	0	(9 258)
Strata za rok obrotowy (przekształcona)	0	0	(66 735)	(66 735)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	(9 258)	(66 735)	(75 993)
Wyplacona dywidenda	29	0	(13 933)	(13 933)
Transakcje z właścicielami		0	(13 933)	(13 933)
Stan na 31 grudnia 2008 r.	320 470	539	(157 928)	163 081

Przypadające na akcjonariuszy Spółki				
	Kapitał podstawowy	Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2009 r.	320 470	539	(157 928)	163 081
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	1 378	0	1 378
Zysk za rok obrotowy	0	0	25 163	25 163
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	1 378	25 163	26 541
Zakup akcji własnych		(932)	0	(932)
Transakcje z właścicielami		(932)	0	(932)
Stan na 31 grudnia 2009 r.	319 538	1 917	(132 765)	188 690

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
 31 grudnia 2007 r.

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

Skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy	9-miesięczny okres	
	zakończone	zakończone	zakończony	
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 (przekształcone)	31 grudnia 2007 (przekształcone)	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej				
Wpływy pieniężne z działalności operacyjnej	24	2 162	(29 956)	30 647
Odsetki zapłacone		(673)	(643)	(415)
Podatek dochodowy zapłacony		(494)	(2 243)	(1 445)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		995	(32 842)	28 787
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej				
Nakłady kapitalizowane na nieruchomościach inwestycyjnych		(5 980)	(2 179)	(306)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(134)	(202)	(201)
Przejęcie jednostki zależnej	30	0	0	1 514
Wpływy ze sprzedaży jednostki zależnej	31	0	6 500	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		0	1 465	6 500
Pożyczki udzielone		16	0	(26)
Inne		0	0	(149)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(6 098)	5 584	7 332
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Nabycie akcji własnych		(45)	0	0
Otrzymane kredyty i pożyczki		6 125	16 766	24 000
Splata kredytów i pożyczek		(4 374)	(8 400)	(19 615)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Spółki		0	(13 933)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		1 706	(5 567)	4 385
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(3 397)	(32 825)	40 504
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek okresu		15 596	48 421	7 917
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		12 199	15 596	48 421

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka Celtic Property Developments Plc ("CPD", "Spółka") została utworzona 20 grudnia 1990 r. w Jersey jako The East Europe Development Fund Limited. W dniu 24 października 2006 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Brytyjskie Wyspy Dziewicze, a w dniu 1 listopada 2007 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. W lutym 2010 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Cypr pod nazwą Celtic Property Developments Plc. Adres Spółki do 22 lutego 2010 r. to Craigmuir Chambers, PO Box 71, Roadtown, Tortola, Brytyjskie Wyspy Dziewicze; zaś po tej dacie 1 Naousis, 1 Karapatakis Building PC 6018, Larnaka, Cypr.

W kwietniu 2007 r. CPD nabyła Celtic Asset Management Sp z o.o. oraz jej spółki zależne wraz z trzema zarządzanymi portfelami nieruchomości. Nabycie zostało sfinansowane poprzez emisję akcji Spółki. Umowa o zarządzanie z zewnętrznym zarządcą nieruchomości została rozwiązana, od tej pory Spółka zarządzała nieruchomościami wewnątrz. Transakcja została sfinalizowana w październiku 2007 r. Podczas Dorocznego Walnego Zgromadzenia w dniu 28 grudnia 2007 r. akcjonariusze Spółki podjęli uchwały przyjmujące nowelizowane memorandum i umowę Spółki, w rezultacie których Spółka zakończyła działalność jako fundusz inwestycyjny zamknięty i została przekształcona w spółkę akcyjną ("company limited by shares").

Przedmiotem działalności Grupy i jej jednostek zależnych jest głównie działalność deweloperska oraz zarządzanie nieruchomościami.

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych latach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej. W niniejszym sprawozdaniu finansowym w wyniku korekty błędów zostały zmienione dane porównawcze (Nota 8 i Nota 5).

2.1 Podstawa porządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w celu zamieszczenia go w prospekcie emisyjnym Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.), która na dzień 31 grudnia 2009 r. była jednostką zależną w Grupie Celtic Property Developments ("Grupa CPD"). Sprawozdanie to zostało sporządzone w oparciu o skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy CPD za okresy sprawozdawcze kończące się 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2009 r. Nota 5 prezentuje korekty w stosunku do poprzednio opublikowanych sprawozdań.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments Plc sporządzone na dzień 31.12.2007 r. obejmuje okres za 9 miesięcy, to jest za okres od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. Wynika to z faktu, że w roku 2007 Spółka podjęła decyzję o zmianie roku obrotowego, który do tego momentu obejmował okres od 1 kwietnia do 31 marca. Zmiana roku obrotowego podyktowana była nabyciem w dniu 1 kwietnia 2007 r. jednostek zależnych posiadających nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski, których rok obrotowy równy był kalendarzowemu.

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

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych znaczących szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonywania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Spółkę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen bądź cechują się szczególną złożonością bądź obszary, w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie 4.

(a) Interpretacje i nowelizacje standardów obowiązujących w 2009 r. zastosowane przez Grupę CPD

MSSF 8 "Segmenty operacyjne" (stosowane dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2009 r. lub po tym dniu). Standard stosuje się do jednostek, których dłużne lub kapitałowe instrumenty są przedmiotem obrotu na rynku publicznym, lub składają lub są w trakcie składania swojego sprawozdania finansowego w komisji papierów wartościowych lub w innym organie regulacyjnym w związku z emisją dowolnej klasy instrumentów na rynku publicznym. MSSF 8 nakłada na jednostkę obowiązek przedstawiania raportów finansowych z opisową informacją dotyczącą jej segmentów operacyjnych, prezentowanych zgodnie z takimi samymi regulacjami, jakie stosuje się do wewnętrznego raportowania. Spółka dokonała analizy wpływu MSSF 8 na sprawozdanie finansowe i przedstawiła odpowiednie ujawnienia w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

MSR 23 "Koszty finansowania zewnętrznego" (stosowane dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2009 r. lub po tym dniu). Główną zmianą w MSR 23 jest usunięcie opcji ujmowania jako kosztu finansowania w momencie jego poniesienia, w zakresie, w jakim odnoszą się do aktywów, których doprowadzenie do stanu umożliwiającego ich użytkowanie lub sprzedaż wymaga znacznego, niezbędnego okresu czasu. Stąd, wymagane jest, aby jednostka kapitalizowała te koszty jako część nakładów na aktywo. Znowelizowany standard stosuje się do przyszłych kosztów finansowania związanych z aktywami kwalifikowanymi, dla których datą początkową kapitalizowania jest dzień 1 stycznia 2009 r. lub dni po nim następujące. Stosowanie znowelizowanego standardu nie ma wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa CPD już poprzednio stosowała politykę kapitalizacji poniesionych kosztów finansowania na aktywo kwalifikowane.

Poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (wydane w maju 2008 r.). Nowelizacje składają się z kombinacji znaczących zmian, wyjaśnień oraz zmian w terminologii w różnych standardach.

Zmiany istotne odnoszą się m.in. do następujących obszarów: klasyfikacji przeznaczonych do sprzedaży w MSSF 5 w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną; możliwości prezentacji instrumentów finansowych przeznaczonych do sprzedaży jako aktywa trwałe w MSR 1; ujmowanie jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży aktywów uprzednio klasyfikowanych jako przeznaczonych do najmu w MSR 16 oraz klasyfikacja przepływów w MSR 7 jako przepływów z działalności operacyjnej; objaśnienia do definicji ograniczeń w MSR 19; ujmowanie pożyczek rządowych udzielanych według stopy procentowej poniżej rynkowej zgodnie z MSR 20; zdefiniowanie kosztów finansowania zewnętrznego w MSR 23 w zgodzie z definicją metody efektywnej stopy procentowej; objaśnienia ujmowania jednostek zależnych przeznaczonych do sprzedaży w MSR 27 i MSSF 5; zmniejszenie wymagań, co do ujawnień związanych z jednostkami stowarzyszonymi w MSR 28 i MSR 31; rozszerzenie ujawnień wymaganych w MSR 36; objaśnienie ujmowania kosztów reklamy w MSR 38; ujmowanie inwestycji w trakcie budowy wg. MSR 40. Zmiany te nie miały istotnego wpływu na to skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Prezentacja MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" (zmiana w styczniu 2007 r.) stosuje się do rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później. Główną zmianą MSR 1 jest zastąpienie rachunku zysków i strat sprawozdaniem z całkowitych dochodów, które powinny zawierać niewłaścicielskie zmiany kapitału, takie jak przeszacowanie dostępnych do sprzedaży aktywów finansowych. Alternatywnie jednostki mogą prezentować dwa sprawozdania: osobno rachunek z zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów. Zmieniony standard wprowadza wymagania prezentacji sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) na początek najwcześniejszego okresu porównawczego w każdym przypadku, gdy jednostka przekształca dane porównawcze na skutek reklasyfikacji, zmian w polityce rachunkowości, lub korekty błędów. Grupa CPD zdecydowała o prezentacji jednego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi”.

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 4 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej.

Grupa CPD stosuje zmiany retrospektywnie, począwszy od skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres rozpoczynający się 1 kwietnia 2007 r.

(b) Interpretacje i nowelizacje standardów obowiązujących w 2009 r., ale nie mające zastosowania do Grupy CPD

Zmiana do MSSF 2 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana do Standardu dotyczy dwóch kwestii: wyjaśnia, że warunkami nabycia uprawnień są tylko warunek świadczenia usługi oraz warunek związany z osiągnięciem określonych wyników. Pozostałe cechy programu płatności w formie akcji nie są uznawane jako warunki nabycia uprawnień. Standard wyjaśnia, że ujęcie księgowane anulowania programu przez jednostkę lub inną stronę transakcji powinno być takie samo.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” i MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”.

Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 22 maja 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany pozwalają na zastosowanie jako „domniemany koszt” albo wartość godziwą albo wartość bilansową ustaloną według dotychczasowych zasad rachunkowości dla jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Ponadto wyeliminowano definicję metody kosztowej i zastąpiono ją zasadą rozpoznania przychodu w związku z otrzymanymi dywidendami w jednostkowym sprawozdaniu.

KIMSF 13 „Programy lojalnościowe dla klientów”

Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji wynikających z wdrożonych przez jednostkę programów lojalnościowych dla swoich klientów takich jak np. karty lojalnościowe czy programy punktowe. W szczególności, KIMSF 13 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia zobowiązań wynikających z konieczności dostarczenia darmowych lub po obniżonych cenach produktów bądź usług klientom realizującym uzyskane przez siebie „punkty”.

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: Prezentacja” i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiany do MSR 32 i MSR 1 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 14 lutego 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany odnoszą się do podejścia księgowego dla niektórych instrumentów finansowych, które charakteryzują się podobieństwem do instrumentów kapitałowych, ale są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

KIMSF 14 „Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie”

Interpretacja KIMSF 14 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 5 lipca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r.

Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak zgodnie z MSR 19 należy dokonać oceny pułapu dla nadwyżki wartości godziwej aktywów programu ponad bieżącą wartość zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń, która może być rozpoznana jako aktywne. Ponadto, KIMSF 14 objaśnia, w jaki sposób statutowe lub umowne wymogi w zakresie minimalnego finansowania mogą wpływać na wysokość aktywa lub zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń.

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

MSSF 3 (Z) „Połączenia jednostek gospodarczych”

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

Grupa CPD stosuje MSSF (Z) od 1 stycznia 2010 r. Zarząd analizuje obecnie wpływ zmian na rachunkowość Grupy CPD.

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

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

Grupa CPD stosuje MSR 27 (Z) od 1 stycznia 2010 r. Zarząd analizuje obecnie wpływ zmian na rachunkowość Grupy CPD.

Poprawki do MSSF 2009

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 16 kwietnia 2009 r. „Poprawki do MSSF 2009”, które zmieniają 12 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r.

Grupa CPD stosuje poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi. Zarząd analizuje obecnie wpływ zmian na rachunkowość Grupy CPD.

KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”

Interpretacja KIMSF 15 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” czy MSR 18 „Przychody”. MSR 18 będzie stosowany do szerszego zakresu transakcji. Polityka aktualnie stosowana przez Grupę CPD pokrywa się z KIMSF 15.

KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”

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

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

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 dla wierzytela. Interpretacja wymaga wyceny instrumentów kapitałowych w wartości godziwej i rozpoznania zysku lub straty w wysokości różnicy pomiędzy wartością księgową zobowiązania a wartością godziwą instrumentu kapitałowego.

Grupa CPD wdroży KIMSF 19 od 1 stycznia 2010 r., jednakże aktualnie nie ma ona wpływu na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy CPD.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Poprawki do MSSF 2010

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 6 maja 2010 r. "Poprawki do MSSF 2010", zmiany dotyczą sześciu standardów i jednej interpretacji KIMSF: MSSF 1, MSSF 3, MSSF 7, MSR 1, MSR 27, MSR 34 i KIMSF 13. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne m.in:

• MSSF 1 (i) Jednostka stosująca MSSF po raz pierwszy, która zmienia zasady rachunkowości lub zastosowanie wyłączeń MSSF 1 po publikacji śródrocznej informacji finansowej zgodnie z MSR 34, powinna wyjaśnić te zmiany i ująć ich skutki w uzgodnieniu bilansu otwarcia w pierwszym rocznym sprawozdaniu finansowym wg MSSF; (ii) Wyłączenie pozwalające na stosowanie „domniemanego kosztu” powstałego w wyniku aktualizacji wyceny wywołanej przez zdarzenie, takie jak na przykład prywatyzacja, które nastąpiło na dzień przejścia na MSSF lub przed tą datą, zostaje rozszerzone na aktualizacje wyceny, które następują w trakcie okresu objętego pierwszym sprawozdaniem finansowym według MSSF. (iii) Jednostki podlegające regulacji stawek mogą przyjmować jako domniemany koszt wartości bilansowe poszczególnych pozycji rzeczowych aktywów trwałych lub wartości niematerialnych ustalone na podstawie poprzednio stosowanych zasad rachunkowości. Jednostki korzystające z tego wyłączenia na dzień przejścia na MSSF muszą podać poszczególne pozycje testowi na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

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

• MSSF 7 – Zmiany obejmują szereg wyjaśnień związanych z ujawnianiem dot. instrumentów finansowych.
• MSR 1 – Jednostki mogą przedstawić analizę poszczególnych składników pozostałych całkowitych dochodów albo w zestawieniu zmian w kapitale własnym, albo w dodatkowych notach.
• MSR 27 – Zmiany do MSR 21, MSR 28 i MSR 31 wynikające z wprowadzonych w 2008 roku zmian do MSR 27 stosuje się prospektywnie.
• MSR 34 – Większy nacisk położono na zasady ujawniania informacji zawarte w MSR 34 dotyczące znaczących zdarzeń i transakcji, w tym zmian wyceny wartości godziwej oraz konieczności aktualizacji odpowiednich informacji z ostatniego raportu rocznego.
Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r.
Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF 2010 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

(d) Poniższe standardy i interpretacje obowiązywać będą w okresie sprawozdawczym rozpoczynającym się 1 stycznia 2010 r. oraz okresach późniejszych ale nie mają zastosowania dla działalności Grupy CPD:

- Zmiany do MSSF 1 "Zastosowanie MSSF po raz pierwszy"
- MSSF 2 (Zmieniony) "Płatność w formie akcji"
- KIMSF 18 "Przeniesienie aktywów od klientów"
- Zmiany do MSR 32 "Klasyfikacja emisji uprawnień"
- KIMSF 12 "Koncesje na świadczenie usług publicznych", już zatwierdzony przez UE i mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 30 marca 2009 lub później.
- Poprawki do KIMSF 14 „Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie”
- KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów niepieniężnych”

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.2 Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

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

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, od którego powstały lub od momentu przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę CPD. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Nabycie jednostek zależnych przez Grupę CPD rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany – powiększoną o koszty bezpośrednio związane z nabyciem. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów mniejszościowych. Nadwyżkę kosztu nabycia nad wartością godziwą udziału Grupy CPD w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym.

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

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

Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
1 EEDF Investments Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
2 C.E.E. Superstore Limited	Cypr	EEDF Investments Limited	-	100%	100%
3 C.E. Superstore Antilles N.V.	Holandia	C.E.E. Superstore	-	100%	100%
4 JKP Holding Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
5 Mandy Investment Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
6 Kindred Investments Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
7 Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD Plc	100%	100%	100%
8 Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
9 Lionscope Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
10 Darvest Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
11 Tetrasoft Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
12 Gaetan Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises	100%	100%	100%
13 Camille Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises	100%	100%	100%
14 Lillane Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises	100%	100%	100%
15 Satinzone Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
16 Blaise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
17 Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
18 Devin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
19 East Europe Property Financing AB	Szwecja	CPD Plc	100%	100%	100%
20 New Europe Property Financing AB	Szwecja	CPD Plc	100%	100%	100%
21 Braslink Limited	Cypr	CPD Plc	-	-	100%
22 Fubatingo Trading Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
23 Adrien Investments Sp. z o.o.	Polska	Fubatingo Trading Limited	-	-	100%
24 Bonnie Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	-	100%	100%

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
25 Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
26 Bonitaco Consultancy Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
27 Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
28 Celtic Investments Limited	Cypr	CPD Plc	100%	100%	100%
29 Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Polska	Celtic Investments Limited	100%	100%	100%
30 Best Homes Sp. z o.o.	Polska	Celtic Investments Limited	-	100%	100%
31 Dobalin Trading and Investments Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
32 Celtic EMS (formerly CEU) Sp. z o.o.	Polska	Dobalin Trading and Investments Limited	-	100%	100%
33 Central European Property Management	Polska	Dobalin Trading and Investments Limited	-	100%	100%
34 Fideco Sp. z o.o.	Polska	Bonitaco Consultancy Limited	-	100%	100%
35 Sunworth Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
36 Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
37 Mokotów Plaza Holding Limited	Cypr	CPD Plc	-	100%	100%
38 Mokotów Plaza Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%	100%
39 Buffy Holdings No 1 Ltd	Cypr	CPD Plc	100%	100%	100%
40 Challenge Eighteen Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%	100%
41 POEN SA	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%	-
42 Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	-	-
43 Tenth Planet doo	Czarnogóra	CPD Plc	100%	100%	100%
44 Celtic Business Park	Węgry	CPD Plc	-	100%	-
45 Celtic Property Development Kft.	Węgry	CPD Plc	100%	100%	-
46 Celtic Italy	Cypr	Celtic Investments Limited	100%	-	-
47 CAM Estates Ltd	Wielka Brytania	Celtic Investments Limited	100%	-	-

W 2009 r. złożono wniosek do Sądu na Cyprze, aby połączyć działalność cypryjskich spółek należących do holdingu CPD w ramach jednej spółki - Lakia Enterprises Ltd. Zgodnie z orzeczeniem sądu z dnia 22 grudnia 2009 r. następujące jednostki zostały włączone do spółki Lakia Enterprises Ltd: Mokotow Plaza Holdings Ltd, Lionscope Ltd, JKP Holdings Ltd, Sunworth Ltd, Satinzone Ltd, Fubatingo Trading Ltd oraz Tetrasoft Ltd.

W trakcie roku 2009 spółka Celtic Business Park została prawnie połączona ze spółką Celtic Property Developments Kft zarejestrowaną na Węgrzech.

Ponadto w trakcie roku 2009 następujące jednostki zostały zbyte lub zlikwidowane: CEE Superstores BV, EEDF Investments Ltd, CEE Superstore Antilles NV, Bonitaco Consultancy Ltd, Best Homes Sp. z o.o., Celtic EMS Sp. z o.o., Best Homes Sp. z o.o., Bonnie Investments Sp. z o.o., Dobalin Trading & Investments Ltd, Central European Property Management Sp. z o.o. oraz Kindred Investments.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W styczniu 2009 r. Grupa CPD nabyła węgierską jednostkę Celtic Trade Park Kft (Nota 30) oraz utworzyła 2 nowe jednostki Celtic Italy z siedzibą we Włoszech oraz CAM Estates Limited z siedzibą w Anglii.

W 2008 r. założono spółki POEN S.A., Celtic Business Park oraz Celtic Property Development Kft. Jednocześnie w 2008 r. sprzedana została Adrien Investments Sp. z o.o., zaś Braslink Limited została zlikwidowana. Zysk netto wygenerowany na zbyciu jednostek wyniósł 513 tys. EUR i został zaprezentowany w skonsolidowanym wyniku finansowym za rok 2008 w linii "Zysk netto ze sprzedaży jednostek zależnych".

W kwietniu 2007 r. CPD nabyła Celtic Asset Management Sp. z o.o. oraz jego spółki zależne wraz z trzema zarządzanymi portfelami nieruchomości (nota 1). W następstwie tej operacji Grupa CPD powiększyła się o następujące jednostki: Buffy Holding No 1 Limited; Challenge Eighteen Sp. z o.o.; Mokotów Plaza Holding Limited; Mokotów Plaza Sp. z o.o.; Fubalingo Trading Limited; HUB Developments Sp. z o.o.; Adrien Investments Sp. z o.o.; Elara Investments Sp. z o.o.; Bonnie Investments Sp. z o.o.; Celtic Investments Ltd; Celtic Asset Management Sp. z o.o.; Best Homes Sp. z o.o.; Doballin Trading and Investments Limited; CEPM Sp. z o.o.; CEU Sp. z o.o.; Bonitaco Limited; Fideco Sp. z o.o.; Sunworth Limited; Gaston Investments Sp. z o.o.; Tenth Planet doo. Szczegóły nabycia przedstawiono w nocie 30. W maju 2007 r. została sprzedana spółka Zorian Investment Sp. z o.o.

2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD

Spółki ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, udziały według których te spółki zostały skonsolidowane oraz zmiany w strukturze Grupy CPD są zaprezentowane w Nocie 2.2

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

(b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji lub wyceny, jeżeli pozycje te podlegają przeszacowaniu. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w zysku lub stracie.

(c) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD

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

- (i) aktywa i zobowiązania w każdym prezentowanym bilansie przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na ten dzień bilansowy;
 - (ii) przychody i koszty przelicza się według kursów średnich (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji; w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji); zyski i straty przelicza się według kursów średnich okresu sprawozdawczego z wyjątkiem zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej, które przelicza się na EUR przy użyciu kursów z dni transakcji; oraz
 - (iii) wszelkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.
- Przy sprzedaży jednostki prowadzącej działalność za granicą, takie różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym jako część zysku lub straty ze sprzedaży. Wartość firmy i korekty do poziomu wartości godziwej, które powstają przy nabyciu jednostki zagranicznej traktuje się jako aktywa i zobowiązania jednostki zagranicznej oraz przelicza według kursu zamknięcia na dzień bilansowy.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.5 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

Zyski i straty ze zbycia nieruchomości ustalane są w drodze porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w pozycji „Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej”. Wynika to z faktu, że nieruchomości inwestycyjne zorganizowane są w postaci spółek będących jednostkami zależnymi.

2.6 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.7 Leasing

(a) Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingodawcą

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

(b) Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingobiorcą

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

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

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

W tym przypadku leasing finansowy jest ujmowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej nieruchomości objętej leasingiem i bieżącej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu. Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie i koszty finansowe w celu uzyskania stałej stopy dla pozostałego salda zobowiązania finansowego. Odpowiednie zobowiązania z tytułu najmu, po pomniejszeniu o koszt finansowy, ujmowane są w pozostałych zobowiązaniach długoterminowych. Składnik odsetkowy kosztu finansowego odnoszony jest do wyniku finansowego przez okres leasingu, by uzyskać stałą okresową stopę procentową dla pozostałego salda zobowiązania w każdym okresie.

2.8 Wartości niematerialne

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

2.9 Wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy CPD w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto przejętej jednostki zależnej – na dzień przejęcia. Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

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

2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.11 Aktywa finansowe

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

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

Aktywa finansowe wylacza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Pożyczki i należności początkowo ujmują się według wartości godziwej a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Grupa CPD przeprowadza ocenę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Testy pod kątem utraty wartości należności handlowych i pożyczek są opisane w nocie 2.13.

2.12 Zapasy

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

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

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

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

Na koszty projektowe składają się:

- a) grunty lub prawo użytkowania gruntów,
- b) koszty prac podwykonawców,
- c) koszty związane z planowaniem i projektowaniem,
- d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatek od nieruchomości ponoszony w okresie prowadzenia budowy,
- e) koszty sprzedaży w zakresie w jakim oczekuje się, że będą zwrócone poprzez sprzedaż projektu lub jednostkowe transakcje,
- e) koszty finansowania w zakresie, w którym można je bezpośrednio przypisać do realizacji projektu,
- f) opłaty związane z realizacją projektu,
- g) koszty stałe budowy i pozostałe koszty bezpośrednie.

2.13 Należności handlowe i pożyczki

Należności handlowe ujmują się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności i pożyczek jest ustalany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek, że Grupa CPD nie będzie w stanie ściągnąć pojedynczej lub grupy należności zgodnie z pierwotnym terminem zapadalności. Poważne trudności finansowe dłużnika, wysokie prawdopodobieństwo upadłości lub innej reorganizacji finansowej dłużnika, naruszenie umowy lub zaleganie w płatnościach są przesłankami, które wskazują na utratę wartości należności handlowych i pożyczek. Kwotę odpisu określa się jako różnicę między wartością księgową, a wartością bieżącą szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych wg pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość księgową składnika aktywów obniża się przy wykorzystaniu konta odpisów, a kwota odpisu zostaje ujęta w wyniku finansowym. W przypadku, gdy należności handlowe i pożyczki są nieściągalne, są one spisywane w ciężar utworzonego odpisu z tytułu utraty wartości.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

2.14 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.15 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

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

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

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

2.16 Kapitał podstawowy

Akcje zwykle zalicza się do kapitału własnego.

Koszty bezpośrednio związane z emisją nowych akcji lub opcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu, wpływów z emisji.

2.17 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

2.18 Kredyty i pożyczki

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

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

2.19 Koszty finansowania

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

2.20 Odroczony podatek dochodowy

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.21 Świadczenia pracownicze

Zobowiązania emerytalne

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

2.22 Rezerwy

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

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

2.23 Ujmowanie przychodów

Na przychody składają się przychody z najmu, opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz przychody ze sprzedaży nieruchomości.

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

(a) Przychody z najmu

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

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

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

(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

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

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

(d) Koszt sprzedanych zapasów

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

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, jest ona ujmowana natychmiast jako koszt. Zapasy dotyczące jednostek sprzedanych ujmowane są jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

(e) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.24 Koszty

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

Pozostałe koszty operacyjne związane bezpośrednio z nieruchomością są powiązane z przychodem z najmu i obejmują koszty, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, koszty utrzymania, składki ubezpieczeniowe, wyceny, umowy serwisowe.

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

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

2.25 Wypłata dywidend

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Grupy CPD w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Spółki.

2.26 Koszty finansowe z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w skonsolidowanym wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów, które są kapitalizowane na aktywie kwalifikującym się do kapitalizacji.

3 Zarządzanie ryzykiem finansowym

3.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność prowadzona przez Grupę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka księgową odnoszącą się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w Nocie 2. Ogólny program Grupy CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko zmiany kursu walut

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Pożyczki w EUR	34 534	31 284	26 097
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany	345	312	260
Wpływ na podatek	(65)	(59)	(49)
Wpływ na wynik netto	280	253	211

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

li) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej w wyniku zmiany stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa CPD, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy CPD ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z długoterminowymi kredytami bankowymi (nota 16). Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Grupa CPD nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

	9-miesięczny		
	Rok zakończony	Rok zakończony	okres zakończony
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Kredyty według zmiennych stóp procentowych	34 535	33 437	24 037
Koszt odsetek w okresie	2 429	2 107	436
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	345	334	240
Wpływ na podatek	(65)	(63)	(45)
Wpływ na wynik netto	280	271	195

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

(b) Ryzyko kredytowe

Grupa CPD nie jest narażona na znaczące ryzyko kredytowe. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów czynszowych, co obejmuje nierozliczone należności. Środki pieniężne zdeponowane są w bankach, które posiadają ratingi o wysokiej wiarygodności (głównie HSBC, BRE Bank, członek Commerzbank group oraz BZ WBK, członek AIB group).

(c) Ryzyko płynności

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

Umowne niezdyktowane przepływy pieniężne:

	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Na dzień 31 grudnia 2009 r.			
Kredyty i leasing	23 673	16 665	45 815
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 844	375	0
	<u>27 517</u>	<u>17 040</u>	<u>45 815</u>
Na dzień 31 grudnia 2008 r.			
Kredyty i leasing	19 432	19 181	42 495
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	9 603	224	0
	<u>29 035</u>	<u>19 405</u>	<u>42 495</u>
Na dzień 31 grudnia 2007 r.			
Kredyty i leasing	4 568	28 630	46 394
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	7 873	295	0
	<u>12 441</u>	<u>28 925</u>	<u>46 394</u>

Główna część kredytów krótkoterminowych została zbyta po dniu bilansowym wraz ze sprzedażą spółki Mokolow Plaza 1 (nota 28).

3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy CPD w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Kredyty razem (nota 15)	41 909	40 751	34 962
Zobowiązania handlowe i inne (nota 13)	4 495	10 057	14 520
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 11)	-12 199	-15 596	-48 421
Zadłużenie netto	34 205	35 212	1 061
Kapitał własny	188 690	163 081	253 007
Kapitał razem	222 895	198 293	254 068
Współczynnik struktury finansowania	15,3%	17,8%	0,4%

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe

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

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

(a) Szacowana wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

Głównymi założeniami Zarządu przy szacowaniu wartości godziwej są te dotyczące: otrzymywania przychodu umownego z najmu, spodziewanych przyszłych przychodów z najmu, okresów bezczynszowych, wymagań związanych z utrzymaniem nieruchomości, odpowiednich stóp dyskontowych oraz kosztów budowy ustalonych na podstawie doświadczenia rynkowego. Wyceny te są regularnie porównywane z danymi dotyczącymi zysku uzyskiwanego aktualnie na rynku oraz do faktycznych transakcji w Grupie CPD oraz transakcji występujących na rynku.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przy przygotowywaniu raportów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD, zewnętrzni rzeczoznawcy wyłączyli sprzedaż dokonywaną w trudnych warunkach finansowych przy rozpatrywaniu porównywalnych cen sprzedaży. Zarząd dokonał przeglądu założeń rzeczoznawców stanowiących fundament dla modeli zdyskontowanych przepływów pieniężnych stosowanych przy wycenie, oraz potwierdził, że czynniki takie jak zastosowana stopa dyskontowa została właściwie określona biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy. Niezależnie od powyższego, Zarząd uznaje, że wycena posiadanych nieruchomości inwestycyjnych aktualnie podlega większemu osądowi oraz, że istnieje podwyższone prawdopodobieństwo, że faktyczne wpływy ze sprzedaży mogą różnić się od wartości bilansowej.

Nieruchomości inwestycyjne były wycenione przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych odpowiednio w oparciu o metodę porównawczą, metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych lub metodę rezydualną. W nieruchomościach inwestycyjnych, dla których została zastosowana metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych, występowały znaczne przychody z czynszów tj. w Mokołow Plaza Faza I, Aquarius oraz Viterra. Metoda rezydualna została wykorzystana dla nieruchomości, gdzie jest zaplanowana budowa, ale nie została jeszcze ukończona (bądź rozpoczęta). Do tej grupy należą: Ursus (wszystkie fazy), Jana Kazimierza, Mokołow Plaza II oraz Koszykowa. Stopy dyskontowe przyjęte do kalkulacji przepływów pieniężnych wahały się w granicach 8,00% - 8,25% a stopa kapitalizacji przy wyjściu z inwestycji w granicach 7,50% - 8,50%. Dla gruntów została użyta metoda porównawcza (Wilanów, Wolbórz, Józefosław i Magdalena).

b) Podatek dochodowy

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

c) Utrata wartości wartości firmy

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

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

Stopa dyskonta przed opodatkowaniem stosowana w kalkulacji została przyjęta na poziomie 7,6 % w 2008 r. i 2007 r. Jeśli stopa dyskonta przed opodatkowaniem dla przepływów pieniężnych pozostałych operacji Grupy CPD będzie wyższa niż oszacowana przez Zarząd (8,6% zamiast 7,6% w 2009 r., 2008 r. i 2007 r.) to Grupa CPD rozpoznalaby dalszą utratę wartości odnośnie wartości firmy na poziomie 300 tys. EUR w 2008 r. i nadwyżka kwoty do odzyskania w stosunku do wartości bilansowej w 2009 r. byłaby niższa o 160 tys. EUR.

Kalkulacja przepływów pieniężnych pozostałych operacji w Grupie CPD opiera się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy, do otrzymania w przyszłości, wynikającej z zawartej umowy zarządzania portfelem inwestycyjnym. Otrzymanie dywidendy jest przewidziane w 2011 r. Jeżeli kwota ta byłaby niższa o 20% konieczne byłoby zwiększenie kwoty utraty wartości firmy odpowiednio o 2,5 mln EUR w 2008 r. i 2,6 mln EUR w 2009 r.

d) Waluta funkcjonalna Jednostki dominującej

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

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r.,
 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5 Przekształcenie danych porównawczych na skutek korekty błędu

Dane porównawcze zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skorygowane w porównaniu do zatwierdzonych i złożonych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2008 i 2007. Korekty związane były z przeprowadzeniem testu na utratę wartości wartości firmy (opisanej w notcie 8) jak również zmianą prezentacji kosztów związanych z utratą wartości zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów przedstawionych poniżej:

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

	Opublikowane	Korekta	Przekształcone
Koszt utraty wartości wartości firmy	(152 641)	152 641	0
Koszty administracyjne - pozostałe	(14 744)	7 407	(7 337)
Koszt sprzedaży	(22 325)	(7 404)	(29 729)
Zysk (strata) roku obrotowego	(219 379)	152 644	(66 735)

Wprowadzona korekta nie ma wpływu na prezentację sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2008 r.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres zakończony 31 grudnia 2007 r.

	Opublikowane	Korekta	Przekształcone
Koszt utraty wartości wartości firmy	0	(152 641)	(152 641)
Zysk (strata) roku obrotowego	31 002	(152 641)	(121 639)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2007 r.

	Opublikowane	Korekta	Przekształcone
Wartość firmy	165 141	(152 641)	12 500
Skumulowane zyski /(straty)	75 381	(152 641)	(77 260)

W związku z korektą danych porównawczych zaprezentowano bilans otwarcia najwcześniej prezentowanego okresu w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z wymogami MSR 1.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6 Nieruchomości inwestycyjne

	9-miesięczny		
	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008	okres zakończony 31 grudnia 2007
Stan na początku roku/okresu	160 653	208 623	82 212
Zwiększenia (późniejsze nakłady)	5 980	2 179	306
Zwiększenia będące wynikiem połączenia Jednostek gospodarczych (Nota 30)	0	0	114 295
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(6 400)	(5 778)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z nieruchomościami przeniesionymi do zapasów	0	(184)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	0	(313)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z zapasów	508	351	0
Zmniejszenie zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego - ze względu na zmiany kursów walut	103	(1 615)	0
Przeniesienie do zapasów	0	(4 026)	(28 197)
Przeniesienie z zapasów	4 474	28 232	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	(1 465)
Zysk netto z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej	33 841	(44 662)	33 977
Różnice kursowe	4 234	(21 532)	13 273
	209 794	160 653	208 623

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

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. zgodnie z następującymi normami i przepisami: Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book") opublikowanych w lutym 2003 r., które weszły w życie 1 maja 2003 r. Jako, że większość przychodów z dzierżawy zostało wyrażonych w EUR, wyceny zostały przygotowane w tej walucie.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została określona przy użyciu metody porównawczej, zdyskontowanych przepływów lub rezydualnej.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. Grupa CPD posiadała 9 nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych głównie w Warszawie (31 grudnia 2008: 7 nieruchomości inwestycyjnych; 31 grudnia 2007: 8 nieruchomości inwestycyjnych). W 2009 r. nieruchomość "Jana Kazimierza" została przeniesiona z grupy zapasów. W 2008 roku Grupa CPD sprzedała spółkę Adrien Investments wraz z nieruchomością inwestycyjną - Uniwersal Łódź. W 2007 r. Spółka nabyła portfel inwestycyjny wraz z grupą spółek celowych (patrz nota 30).

Na dzień 31 grudnia 2009 r. w odniesieniu do sześciu nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD ustanowiona była hipoteka (na dzień 31 grudnia 2008 r.: 6; na dzień 31 grudnia 2007 r.: 5).

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

Poniższa tabela prezentuje uzgodnienie pomiędzy wartością nieruchomości inwestycyjnych w portfolio i ich wartością bilansową:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Nieruchomość inwestycyjna wg zewnętrznej wyceny	202 457	153 927	200 137
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	7 337	6 726	8 486
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w bilansie	209 794	160 653	208 623

Na koniec roku 2009 Grupa CPD posiadała zobowiązania umowne obejmujące wykonanie prac wykończeniowych dla przyszłych najemców nieruchomości Mokotów Piłaza I (w kwocie 1.400 tys. EUR) oraz nieruchomości inwestycyjnej Luminar (naliczone), która została sprzedana w 2007 r.

Na koniec 2008 roku Grupa CPD posiadała zobowiązania umowne związane z pracami wykończeniowymi dla przyszłych najemców dotyczące nieruchomości Luminar (w kwocie 1.418 tys. EUR) oraz dotyczące nieruchomości Mokotów Piłaza (w kwocie 2.129 tys. EUR).

Na koniec 2007 roku Grupa CPD nie miała tego typu zobowiązań.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Łączne koszty operacyjne bezpośrednio związane z nieruchomością inwestycyjną poniesione w 2009 r. osiągnęły poziom 2.107 mln EUR, z czego 1.317 mln EUR dotyczyło kosztów powiązanych z przychodami generowanymi z najmu, podczas gdy 790 tys. EUR dotyczyło kosztów związanych z nieruchomościami, które na tamten moment nie były wynajęte.

Łączne koszty operacyjne bezpośrednio związane z nieruchomością inwestycyjną poniesione w 2008 r. osiągnęły poziom 4.051 mln EUR, z czego 1.737 mln EUR dotyczyło kosztów powiązanych z przychodami generowanymi z najmu, podczas gdy 2.314 tys. EUR dotyczyło kosztów związanych z nieruchomościami, które na tamten moment nie były wynajęte.

Łączne koszty operacyjne bezpośrednio związane z nieruchomością inwestycyjną poniesione w 2007 r. osiągnęły poziom 1.854 mln EUR, z czego 596 mln EUR dotyczyło kosztów powiązanych z przychodami generowanymi z najmu, podczas gdy 1.259 tys. EUR dotyczyło kosztów związanych z nieruchomościami, które na tamten moment nie były wynajęte.

7 Wartość godziwa zabezpieczeń

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Aquarius	7 560	8 380	9 470
Łopuszańska	10 238	13 622	16 500
Ursus	19 201	9 929	12 880
Mokotów Plaza	34 020	33 340	0
Viterra	7 900	8 710	9 000
Jana Kazimierza	7 660	10 840	17 435
	86 579	84 821	65 285

Wyżej wymienione nieruchomości stanowią zabezpieczenia według umowy kredytowej z HSBC i BZ WBK.

8 Wartość firmy

Wartość firmy jest wynikiem transakcji połączenia jednostek gospodarczych, która miała miejsce w 2007 r. Na potrzeby uprzednio sporządzonych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2008 oraz 2007, Grupa CPD nie przeprowadziła prawidłowego testu na utratę wartości wartości firmy na dzień bilansowy 31.12.2007 oraz 31.12.2008, ale jednocześnie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2008 po raz pierwszy wykazała stratę z tytułu utraty wartości wartości firmy opartą na nieformalnej ofercie zakupu całej jednostki gospodarczej.

W bieżącym roku obrotowym Grupa CPD przeprowadziła retrospektywnie test na utratę wartości wartości firmy na koniec roku 2007 oraz 2008. W wyniku przeprowadzonego testu Zarząd stwierdził, że utrata wartości wartości firmy na poziomie 153 mln EUR wystąpiła już w roku obrotowym 2007 i powinna zostać odniesiona w skonsolidowany wynik finansowy za rok 2007. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym błąd został skorygowany, a dane porównawcze za lata 2008 oraz 2007 przekształcone. Wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz bilans otwarcia kapitału własnego Grupy CPD został zaprezentowany w nocie 5.

Test na utratę wartości przeprowadzony na koniec 2009 r. i 2008 r. wykazał, że wartość bilansowa wartości firmy w kwocie 12,5 mln EUR jest odzyskiwalna. Założenia wykorzystane do obliczeń zostały opisane w punkcie c) noty 4 Ważne oszacowania i osady księgowe.

	2009	2008 przekształcone	2007 przekształcone
Bilans otwarcia	12 500	12 500	0
Zwiększenia wynikające z połączenia jednostek	0	0	165 141
Odpis z tytułu utraty wartości	0	0	(152 641)
Bilans zamknięcia	12 500	12 500	12 500

9 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Należności handlowe	637	675	811
Należności pozostałe	0	422	22
Przedpłaty	672	1 049	941
VAT naliczony	1 443	3 750	1 842
Pożyczki krótkoterminowe	648	2 436	0
Należności handlowe i należności pozostałe od jednostek powiązanych	379	188	0
Należności z tytułu podatków	0	380	0
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	3 779	8 900	3 616
Pożyczki długoterminowe	0	16	189
Razem należności handlowe i należności pozostałe	3 779	8 916	3 805

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Grupa CPD ujęła stratę w wysokości 70 tys. EUR z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2009 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2008 r.: 314 tys. EUR; w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.: 254 tys. EUR). Strata została ujęta w pozycji "pozostałe koszty administracyjne" w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Należności handlowe	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Bieżące	505	543	811
Przeterminowane bez utraty wartości	132	132	0
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości	282	212	59
Razem należności handlowe brutto	919	887	870

Utrata wartości należności	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
- <i>należności handlowe:</i>			
Bilans otwarcia	212	59	0
- zwiększenia	70	191	59
- różnice kursowe	0	(38)	0
Bilans zamknięcia	282	212	59
- <i>należności pozostałe:</i>			
Bilans otwarcia	318	195	0
- zwiększenia	0	123	195
Bilans zamknięcia	318	318	195

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

10 Zapasy

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Produkcja w toku	13 090	17 452	7 074
Wyroby gotowe	9 620	16 864	56 400
Towary do odsprzedaży	0	185	0
	22 710	34 501	63 474

Produkcja w toku obejmuje następujące nieruchomości w trakcie budowy: Wilanów, Mokotów Piąza II oraz Koszykowa. Wyroby gotowe obejmują nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności; nieruchomości te są zlokalizowane w Czarnogórze, Józefosławiu i Magdalence.

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Na początku roku/okresu	34 501	63 474	18 048
Zwiększenia (późniejsze nakłady)	1 857	26 453	15 489
Nabycie (w wyniku połączenia jednostek gospodarczych)	0	0	42 745
Zbycie	(8 114)	(21 788)	(42 519)
Przeniesienie z grupy nieruchomości inwestycyjnej (Nota 6)	0	4 026	28 197
Przeniesienie do grupy nieruchomości inwestycyjnej (Nota 6)	(4 474)	(28 232)	0
Utrata wartości	(1 162)	(7 404)	0
Nabycie towarów do odsprzedaży	0	185	0
Sprzedaż towarów do odsprzedaży	(185)	0	0
Różnice kursowe	287	(2 213)	1 514
Na dzień bilansowy	22 710	34 501	63 474

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 939	11 493	16 460
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 043	3 366	0
Krótkoterminowe depozyty bankowe	1 217	737	31 971
	12 199	15 596	48 421

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2009 r., na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz na dzień 31 grudnia 2007 r. zawierają depozyty gwarancyjne zabezpieczające ewentualne roszczenia związane ze sprzedanymi zapasami (rachunek bankowy escrow).

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

12 Kapitał podstawowy

Wyemitowany i w pełni opłacony kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w sztukach)			Wartość akcji		
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Akcje zwykłe	6 966 666	6 966 666	6 966 666	320 470	320 470	320 470
Akcje własne	(16 271)	-	-	(932)	-	-
razem	6 950 395	6 966 666	6 966 666	319 538	320 470	320 470

Do grudnia 2009 r. Spółka była uprawniona do wyemitowania nieograniczonej liczby akcji imiennych bez wartości nominalnej. Według statutu Spółki od grudnia 2009 r. Spółka jest uprawniona do wyemitowania do 10 mln akcji o wartości 0,05 EUR każda. W wyniku tej zmiany całkowita wartość wpłat odzwierciedlająca wyemitowane akcje dzieli się na kapitał zakładowy w wysokości 348 tys. EUR oraz nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej (agio) w wysokości 320.122 mln EUR.

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

13 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Kaucje najemców	375	224	295
	375	224	295

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Zobowiązania handlowe	1 021	2 688	2 875
Pozostałe zobowiązania	580	1 602	1 039
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	276	230	6 352
Kaucje najemców	42	73	0
Różnice międzyokresowe biernie i pozostałe zobowiązania	2 201	5 240	3 959
Razem	4 120	9 833	14 225

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

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

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Rezerwy

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Na początku roku/okresu	137	106	444
Obciążające/zwiększające wynik finansowy:			
- Dodatkowe rezerwy	0	87	49
- Odwrócenie rezerwy	(137)	(56)	(387)
Na koniec roku/okresu	0	137	106

15 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Długoterminowe			
Kredyty bankowe	13 250	16 766	24 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 337	6 726	8 486
	20 587	23 492	32 486
Krótkoterminowe			
Kredyty bankowe	21 052	15 618	37
Pożyczki od jednostek powiązanych	37	588	2 439
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	233	1 053	0
	21 322	17 259	2 476
Kredyty i pożyczki razem	41 909	40 751	34 962

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

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

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (WIBOR, LIBOR lub EURIBOR odpowiednio) i podwyższone o odpowiednią marżę (od 1,9 pp do 3,3 pp).

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

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Płatności z tytułu leasingu oparte o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności przypadającym:			
do 1 roku	2	1	2
od 1 roku do 5 lat	8	7	9
ponad 5 lat	7 327	6 718	8 475
	7 337	6 726	8 486
	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:			
do 1 roku	552	506	546
od 1 roku do 5 lat	2 208	2 024	2 183
ponad 5 lat	45 815	42 495	46 394
	48 575	45 025	49 123
Przyszłe koszty finansowe	(41 238)	(38 299)	(40 637)
	7 337	6 726	8 486

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
6 miesięcy lub mniej	20 947	17 259	2 476
od 6 miesięcy do 1 roku	375	0	0
od 1 roku do 5 lat	13 250	16 766	24 000
ponad 5 lat	0	0	0
	34 572	34 025	26 476

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

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

Waluta	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
PLN	37	2 741	379
EUR	34 535	31 284	26 097
	34 572	34 025	26 476

16 Odroczonego podatek dochodowy

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

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	0	0	0
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	5 268	4 505	1 457
	5 268	4 505	1 457
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	31 708	22 832	36 457
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	0	0	0
	31 708	22 832	36 457

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

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 kwietnia 2007 r.	10 239
Obciążenie wyniku finansowego	5 063
Korekta do wartości godziwej nieruchomości w zakupionych jednostkach na dzień przejęcia	21 155
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	36 457
Różnice kursowe	(2 787)
Uznanie wyniku finansowego	(10 838)
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	22 832
Różnice kursowe	907
Obciążenie wyniku finansowego	7 969
Na dzień 31 grudnia 2009 r.	31 708

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	232
Na dzień 1 kwietnia 2007	1 093
Uznanie wyniku finansowego	132
Nabycie jednostek zależnych	<u>1 467</u>
Na dzień 1 stycznia 2008	1 467
Uznanie wyniku finansowego	2 424
Różnice kursowe	624
Na dzień 31 grudnia 2008	<u>4 505</u>
Różnice kursowe	105
Uznanie wyniku finansowego	658
Na dzień 31 grudnia 2009	<u>5 268</u>

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Straty podatkowe	11 324	9 772	4 202
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (różnice kursowe i naliczone odsetki)	14 571	11 576	1 417
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	1 830	2 356	2 049
Razem	<u>27 725</u>	<u>23 704</u>	<u>7 668</u>
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	<u>5 268</u>	<u>4 505</u>	<u>1 457</u>

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

17 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Przychody z najmu	2 959	2 287	2 447
Sprzedaż zapasów	8 528	21 203	48 189
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	1 475	0	2 130
Usługi związane z najmem	1 423	2 446	1 881
	<u>14 385</u>	<u>25 936</u>	<u>54 647</u>

Grupa CPD przyjęła dwa modele standardowych umów najmu, w zależności od przedmiotu najmu, biorąc pod uwagę poniższe zapisy:

(a) *Wynajem magazynów*

- najemcy nie są zobowiązani do partycypowania w kosztach serwisowych budynku, włączając koszty napraw, ubezpieczeń, dzierżawy gruntu,
- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w PLN),
- najemcy są zobowiązani do partycypowania w kosztach serwisowych budynku, włączając koszty napraw, ubezpieczeń, dzierżawy gruntu.

(b) *Wynajem powierzchni biurowej*

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w PLN),
- najemcy są zobowiązani do partycypowania w kosztach serwisowych budynku, włączając koszty napraw, ubezpieczeń, dzierżawy gruntu
- określony okres najmu, do 5 lat bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przyszłe skumulowane minimalne należności z tytułu nieodwoływalnych umów najmu:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
nie dłużej niż 1 rok	203	671	1 763
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	10 714	1 064	3 364
dłużej niż 5 lat	3 275	2 003	763
	14 192	3 738	5 890

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

18 Koszt sprzedaży

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Koszt sprzedanych zapasów	8 114	21 788	42 519
Utrata wartości zapasów	1 216	7 404	0
Koszt wykonanych usług	1 617	537	513
	10 947	29 729	43 032

Koszt sprzedanych zapasów stanowi wartość księgowa sprzedanych z zapasów nieruchomości (gruntu i budynków) oraz nieruchomości przeniesionych uprzednio do zapasów z nieruchomości inwestycyjnych. W momencie przeniesienia do zapasów z nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomość została wyceniona do wartości godziwej.

19 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Koszty pracownicze	3 356	3 306	2 955
Utrzymanie	455	1 345	854
Podatki od nieruchomości	467	1 633	1 000
Koszty dzierżawy	428	267	258
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	88	83	30
	4 794	6 634	5 097

20 Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Wyksługowanie zobowiązań z tytułu prowizji od sprzedaży zapasów	1 686	0	0
Odwrocenie odpisu na nieściągalne należności	178	9	0
Odzyskane należności spisane we wcześniejszych latach	932	374	0
Ujemna wartość firmy pochodząca z nabycia jednostki zależnej	90	0	222
Pozostałe	288	372	1 644
	3 174	755	1 866

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

21 Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Usługi doradcze	1 403	3 263	2 586
Wynagrodzenie audytora	121	118	194
Transport	233	213	53
Podatki	100	71	250
Utrzymanie biura	1 270	2 046	2 339
Reklama	0	0	133
Pozostałe usługi	613	1 249	2 540
Koszty związane z nieodliczanym VAT	152	63	26
Koszty użytkowania wieczystego	0	0	40
Odpisy z tytułu utraty wartości	70	314	254
	3 962	7 337	8 415

22 Przychody i koszty finansowe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Koszty z tytułu odsetek:			
- Pożyczki od jednostek niepowiązanych	0	0	(2 074)
- Pożyczki od jednostek powiązanych (nota 28)	0	(270)	(436)
- Kredyty bankowe	(1 329)	(1 375)	0
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(523)	(581)	(548)
- Pozostałe koszty odsetek	(577)	(310)	(566)
- Pozostałe	(215)	0	0
Zyski/(straty) kursowe netto dotyczące działalności finansowej	0	(16 293)	0
Koszty finansowe	(2 642)	(18 830)	(3 624)
Przychody z tytułu odsetek:			
- Odsetki bankowe	97	773	0
- Odsetki od jednostek powiązanych (Nota 27)	0	0	0
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	209	916	0
Zyski kursowe netto dotyczące działalności finansowej	3 038	0	5 901
Przychody finansowe	3 345	1 689	5 901

23 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Podatek bieżący	(91)	(1 482)	(2 977)
Podatek odroczony	(7 312)	13 262	(3 300)
	(7 404)	11 778	(6 277)

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

Podatek dochodowy ujęty w skonsolidowanym wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskanoby, stosując 0% stawką podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych do zysku księgowego brutto.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Państwo:	Obowiązująca stopa podatkowa	Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	Podatek wg obowiązującej stopy w danym kraju	Różnica w kwocie podatku wg lokalnej stawki a stawki 0%
Polska	19%	27 860	(5 293)	(5 293)
Szwecja	28%	(1 932)	541	541
Cypr	10%	(1 709)	171	171
Włochy	31%	(156)	49	49
Wielka Brytania	28%	424	(119)	(119)
Węgry	16%	(312)	50	50
Czarnogóra	9%	(195)	18	18
				(4 584)

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Zysk brutto	32 567	(78 513)	(115 362)
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 0%	0	0	0
Wpływ podatku na:			
– korekty związane z różnicami wynikającymi ze stóp podatkowych mających zastosowanie dla spółek Grupy CPD	(4 584)	7 787	(5 761)
– nieujęte aktywo z tytułu podatku odroczonego ustalone na dochodzie niepodlegającym opodatkowaniu (Cypr)	199	713	0
– nieodzyskiwalne straty podatkowe	(1 016)	0	0
– pozostałe	(2 004)	3 280	(516)
Obciążenie podatkiem	(7 405)	11 780	(6 277)

24 Wpływy pieniężne z działalności operacyjnej

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Zysk/strata przed opodatkowaniem	32 567	(78 513)	(115 362)
Korekty z tytułu:			
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	88	84	30
– straty (zysku) z tytułu różnic kursowych inwestycyjnej	(2 261)	11 073	(5 936)
– wyniku ze zbycia jednostki zależnej	(33 841)	44 662	(33 977)
– wyników ze zbycia jednostki zależnej	(887)	(513)	(1 056)
– spisanym zobowiązaniom	(1 141)	0	0
– kosztów z tytułu odsetek	673	0	0
– utraty wartości zapasów	1 112	7 404	0
– utraty wartości wartości firmy	0	0	152 641
– rezerwy - zmiany netto	(138)	31	(339)
Zmiany w kapitale obrotowym:			
– należności handlowe oraz pozostałe	6 127	(5 283)	(1 988)
– zapasy	6 495	(4 850)	45 426
– zobowiązania handlowe oraz pozostałe	(6 632)	(4 051)	(8 792)
Wpływy pieniężne z działalności operacyjnej	2 162	(29 956)	30 647

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

25 Zobowiązania warunkowe

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

Jedna ze spółek Grupy CPD - Lillane Investments w wyniku sprzedaży domów oraz działek udzieliła klientowi gwarancji dotyczącej statusu prawnego i warunków technicznych sprzedanych towarów. Okresy gwarancji obowiązujące dla działek wynoszą rok, natomiast dla domów 3 lata od daty sprzedaży.

Nie oczekuje się powstania żadnych istotnych zobowiązań z pozycji warunkowych.

26 Zobowiązania umowne

Zobowiązania umowne dotyczące wydatków związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi są opisane w notcie 6.

Na dzień 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. nie było żadnych innych zobowiązań umownych.

27 Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami

Celtic Property Development Plc nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla.

Grupa CPD prowadzi transakcje z powiązаныmi z nią kluczowymi osobami z kadry zarządczej. Kluczowymi osobami z kierownictwa są Dyrektorzy. Grupa CPD nie prowadzi transakcji z najbliższymi członkami rodzin dyrektorów. Jednostki, o których mowa poniżej są powiązаны przez wspólnych udziałowców (Laxey Partners Limited, Laxey Worldwide, Palladian Finance, Antigo, Broadmeadows) lub te same jednostki zarządzające (Braslink, Central European Property Management).

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

a) Opłaty zarządcze

Rok/okres sprawozdawczy kończący się:	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
<i>Laxey Partners Limited</i>	0	0	1 167
	0	0	1 167

b) Wynagrodzenie dyrektorów

Rok/okres sprawozdawczy kończący się:	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
wynagrodzenie dyrektorów	43	41	102
koszt usług świadczonych przez dyrektorów	814	506	0
	857	547	102

c) Koszty/przychody

Rok/okres sprawozdawczy kończący się:	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Koszty finansowe			
<i>Laxey Partners Limited</i>	0	16	436
<i>Palladian Finance</i>	0	215	0
<i>Broadmeadow</i>	0	1	0
<i>Laxey Worldwide</i>	0	38	0
	0	270	436
Przychody finansowe i operacyjne			
<i>Antigo</i>	5	0	0
<i>Braslink</i>	9	0	0
<i>Zapasy sprzedane pracownikom</i>	475	0	0
	489	0	0

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

d) Salda na koniec okresu/roku

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Zobowiązania i pożyczki od jednostek powiązanych			
<i>Laxey Partners Limited</i>	24	260	1 707
<i>Laxey Worldwide</i>	0	189	0
<i>Horseguard</i>	0	0	17
<i>Broadmeadow</i>	0	0	4
<i>Central European Property Management</i>	13	0	0
<i>Palladian Finance</i>	0	139	711
	37	588	2 439
Należności i pożyczki udzielone jednostkom powiązanym			
<i>Palladian Finance</i>	76	184	0
<i>Jarosław Szymański</i>	0	4	0
<i>Antigo</i>	137	0	0
<i>Braslink</i>	814	0	0
	1 027	188	0

28 Zdarzenia po końcu okresu sprawozdawczego

a) Połączenie transgraniczne pomiędzy Celtic Property Developments Plc oraz Poen Spółka Akcyjna

Po końcu okresu sprawozdawczego Zarządy spółek Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen Spółka Akcyjna (Spółka Przejmująca) sfinalizowały postępowanie mające na celu połączenie spółek, to jest przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen Spółka Akcyjna będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen Spółka Akcyjna, a ponadto (ii) Poen Spółka Akcyjna nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen Spółka Akcyjna, został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen Spółka Akcyjna.

W rezultacie transakcji połączenia Poen Spółka Akcyjna stała się jednostką dominującą w zrestrukturyzowanej grupie. Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen Spółka Akcyjna posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen Spółka Akcyjna oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen Spółka Akcyjna, jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Celtic Property Developments Plc podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen Spółka Akcyjna.

Połączenie spółek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 23 sierpnia 2010 r. W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć.

Zmiany w zakresie kapitału podstawowego w Spółce Przejmującej (Poen Spółka Akcyjna)

W wyniku transakcji połączenia kapitał zakładowy Poen Spółka Akcyjna, na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 8 czerwca 2010 r., został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

Następnie, w wyniku transakcji połączenia Poen Spółka Akcyjna nabyła nieodpłatnie, w drodze sukcesji generalnej, akcje własne w łącznej liczbie 5.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2010 r., w/w akcje zostały umorzone co skutkowało obniżeniem kapitału zakładowego Poen Spółka akcyjna z kwoty 3.983.329,50 PLN do kwoty 3.489.329,50 PLN tj. o kwotę 500.000 PLN. Obniżenie to zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 10 września 2010 r.

Dnia 20 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia umorzono za zgodą akcjonariuszy Poen Spółka Akcyjna 765.043 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 76.504,30 PLN. Umorzenie akcji nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Poen Spółka Akcyjna z kwoty 3.483.329,50 PLN do kwoty 3.406.825,20 PLN tj. o kwotę 76.504,30 PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego powyższe umorzenie akcji serii B nie zostało zarejestrowane w KRS.

Dnia 2 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Zarząd Poen Spółka Akcyjna został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN w okresie do dnia 30 sierpnia 2013 r.

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

b) Istotne zmiany w zakresie majątku Grupy CPD

W lipcu 2010 r. Grupa CPD ukończyła negocjacje w sprawie sprzedaży udziałów w spółce Mokotów Plaza Sp. z o.o. Transakcja sprzedaży została sfinalizowana 28 lipca 2010 r. i wpłynęła na wyeliminowanie ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 34 mln EUR, jak również zobowiązania finansowego z tytułu kredytu bankowego w kwocie 20 mln EUR.

W 2010 r. Grupa CPD przeprowadza restrukturyzację operacji mających na celu usprawnienie projektu budowlanego w Ursusie. W wyniku tych działań powstało 21 nowych jednostek zależnych, które stały się właścicielami poszczególnych nieruchomości w Ursusie.

c) Inne zdarzenia

Zmiana nazwy Poen Spółka Akcyjna

Dnia 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen Spółka Akcyjna na Celtic Property Developments S.A.

Ubieganie się o dopuszczenie Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna) do publicznego obrotu

Na mocy uchwał podjętych 2 oraz 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna) wyraziło zgodę oraz upoważniło Zarząd do podjęcia działań zmierzających do ubiegania się o dopuszczenie akcji spółki serii B oraz ewentualnych nowych emisji w ramach kapitału docelowego do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna)

W wyniku transakcji połączenia Zarząd Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) został zastąpiony przez Zarząd Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen Spółka Akcyjna) ,w skład którego na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodził: Elżbieta Donata Wiczowska - członek Zarządu, Aled Rhys Jones - członek Zarządu, Christopher Bruce - członek Zarządu oraz Andrew Morrison Shepherd - Prezes Zarządu.

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2010 r. w skład Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. powołano następujące osoby: Colin Kingsnorth, Wiesław Oleś, Marzena Bielecka, Mirosław Gronicki, Krzysztof Cichocki.

29 Wypłata dywidendy

W 2009 r. nie wypłacano dywidendy. W 2008 r. Grupa CPD wypłaciła dywidendę po 2 euro na jedną akcję, w łącznej kwocie 13.933 mln EUR. W 2007 r. nie wypłacono dywidendy.

30 Połączenie jednostek gospodarczych

W 2009 r. Grupa CPD nabyła 100% udziałów w węgierskiej jednostce Celtic Trade Park Kft o następującej wartości godziwej aktywów netto:

zapasy	1 050
środki pieniężne w kasie	282
rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(44)
zobowiązania	(2)
zobowiązanie finansowe z tytułu pożyczki od jednostki powiązanej	(1 194)
aktywa netto	<u>92</u>
cena nabycia	<u>2</u>
ujemna wartość firmy ujęta jako pozostałe przychody	<u>90</u>

Główną działalnością nabytej jednostki zależnej jest działalność deweloperska.

W dniu 1 kwietnia 2007 r., Grupa CPD nabyła 100% udziałów w następujących spółkach: Buffy Holding No 1 Limited, Challenge Eighteen Sp. z o.o., Mokotów Plaza Holding Limited, Mokotów Plaza Sp. z o.o., Fubatingo Trading Limited, HUB Developments Sp. z o.o., Adrien Investments Sp. z o.o., Elara Investments Sp. z o.o., Bonnie Investments Sp. z o.o., Celtic Investments Ltd (poprzednio Laxey Property Consultants Limited), Celtic Asset Management Sp. z o.o., Best Homes Sp. z o.o., Doballin Trading and Investments Limited, CEPM Sp. z o.o., CEU Sp. z o.o., Bonitaco Limited, Fideco Sp. z o.o., Sunworth Limited, Gaston Investments Sp. z o.o., Tenth Planet doo. Spółki te zostały nabyte od jednostek powiązanych oraz stron niepowiązanych. Nabyte jednostki miały swój udział w skonsolidowanych przychodach grupy CPD w wysokości 6.938 tys. EUR i zysku 14.920 tys. EUR za okres od 1 kwietnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. Część z tych spółek posiada nieruchomości, zaś pozostałe to jednostki zarządzające.

Aktywa netto i wartość firmy przedstawiają się następująco:

Nabycie	288 475
- wartość godziwa wyemitowanych akcji	288 475
Cena nabycia łącznie	<u>576 950</u>
wartość godziwa aktywów netto	<u>(413 516)</u>
Wartość firmy	<u>163 434</u>

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd przeprowadził test na utratę wartości wartości firmy (nota 8), który wykazał utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy na dzień 31.12.2007 r. Pozostała po odpisie z tytułu utraty wartości kwota wartości firmy (12,5 mln EUR) reprezentuje oczekiwane korzyści synergii wynikające z obniżenia kosztów zarządzania nieruchomościami własnymi oraz przyszłych oczekiwanych korzyści wynikających z zarządzania nieruchomościami obcymi.

Wartość nabytych aktywów netto na 1 kwietnia 2007 r.:

	Wartość godziwa *	Wartość księgowa
Nieruchomości inwestycyjne	111 380 *	25 685
Rzeczowe aktywa trwałe	47	47
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132	132
Pożyczki długoterminowe	8 767	8 767
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 360	2 360
Zapasy	41 829	9 852
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 514	1 514
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(4 840)	(1 149)
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	(16 134)	(16 134)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(21 857)	(402)
Zobowiązania z tytułu podatku	136	136
Nabyte aktywa netto	123 334	30 808

* kwoty netto po pomniejszeniu o zobowiązanie z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 2,915 tys. EUR.

Kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przyjętych w ramach nabycia jednostki powiązanej	1 514
---	-------

Dodatkowo ujemna wartość firmy w kwocie 222 tys. EUR (patrz nota 20) pochodząca z nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w 2007 r. wynika z różnicy pomiędzy ceną zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa URSUS S.A. (26.066 tys. EUR), a wartością godziwą nabytych aktywów netto w wysokości 26.288 tys. EUR.

31 Zbycie jednostek zależnych

W wyniku zbycia lub likwidacji jednostek zależnych opisanych w notce 2.2 Grupa wykazała w 2009 r. zysk w wysokości 250 tys. EUR. Zysk ze zbycia poszczególnych jednostek zależnych nie był istotny. Zasadniczo spółki te nie prowadziły działalności lub wyniki ich działalności podlegały eliminacji przy konsolidacji. W konsekwencji ich zbycie i likwidacja nie stanowi działalności zaniechanej.

W 2008 r. Adrien Investments Sp. z o.o. oraz Braslink Limited zostały sprzedane. Zysk netto na zbyciu/likwidacji jednostek wyniósł 513 tys. EUR i został zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w linii "Zysk netto ze sprzedaży jednostek zależnych". Wartość przychodów ze sprzedaży wyniosła 6.500 tys. EUR. W maju 2007 r. Grupa CPD sprzedała spółkę Zorian Investments Sp. z o.o. jako część transakcji sprzedaży nieruchomości.

32 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony

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

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	25 163	(66 735)	(121 639)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	6 950	6 967	6 967
Zysk na jedną akcję (w EUR)	4	(10)	(17)

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

Celtic Property Developments Plc (poprzednia nazwa Celtic Property Developments S.A.)
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia
2007 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

33 Sprawozdawczość dotycząca segmentów

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 17.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych, gdzie nie wypracowała przychodu od spółek spoza grupy ani też nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani w latach poprzednich.

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

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008	31 grudnia 2007
Polska	13 033	20 786	52 512
Cypr	439	0	2 130
Wielka Brytania	911	0	0
Czarnogóra	2	5 149	5
	<u>14 385</u>	<u>25 935</u>	<u>54 647</u>

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

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	9-miesięczny okres zakończony 31 grudnia 2007
Polska	209 998	160 998	208 874
Cypr	12 500	12 500	12 500
Pozostałe	219	68	216
	<u>222 717</u>	<u>173 566</u>	<u>221 590</u>

(Niniejsza strona pozostala celowo pusta)

Raport niezależnego biegłego rewidenta z usługi poświadczającej dotyczącej informacji finansowych pro forma

Dla Zarządu Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.)

Przeprowadziliśmy prace poświadczające, których przedmiotem były informacje finansowe pro forma („Informacje Finansowe Pro Forma”) zamieszczone na stronach F-71 - F-74 w niniejszym Prospekcie Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) („Spółka”) składające się ze wstępu, sprawozdania z sytuacji finansowej pro forma na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz not objaśniających.

Informacje Finansowe Pro Forma zostały przygotowane na wskazanych w nich podstawach, wyłącznie dla zilustrowania, w jaki sposób transakcja opisana we wstępie do Informacji Finansowych Pro Forma mogłaby wpłynąć na informacje finansowe Spółki, przygotowane zgodnie z przyjętymi przez nią zasadami rachunkowości, gdyby transakcja ta miała miejsce wcześniej.

Niniejszy raport jest wymagany przez punkt 20.2 załącznika I do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonującego Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („Rozporządzenie Prospektowe UE”) i został wydany wyłącznie w celu spełnienia tego obowiązku.

Za opracowanie Informacji Finansowych Pro Forma zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 20.2 załącznika I do Rozporządzenia Prospektowego UE oraz z rekomendacjami wydanymi przez Komitet Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych („CESR”) odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było sporządzenie raportu, zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 7 załącznika II do Rozporządzenia Prospektowego UE, co do właściwego opracowania Informacji Finansowych Pro Forma. Nie jesteśmy odpowiedzialni za wyrażanie ani nie wyrażamy jakichkolwiek innych opinii na temat Informacji Finansowych Pro Forma, ani też żadnego z jej składników. Dokonując oceny Informacji Finansowych Pro Forma nie dokonujemy aktualizacji lub innych zmian w opiniach lub raportach poprzednio przez nas wydanych o informacjach finansowych wykorzystanych do opracowania Informacji Finansowych Pro Forma, ani też nie przyjmujemy odpowiedzialności za takie opinie lub raporty w zakresie przekraczającym naszą odpowiedzialność w stosunku do adresatów, do których nasze opinie lub raporty były kierowane wtedy, gdy je wydawaliśmy.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z usługi poświadczającej
dotyczącej informacji finansowych pro forma (cd.)**

Nasze prace poświadczające przeprowadziliśmy stosownie do Krajowego Standardu Rewizji Finansowej Nr 3 „Ogólne zasady przeprowadzania przeglądu sprawozdań finansowych / skróconych sprawozdań finansowych oraz wykonywania innych usług poświadczających”, wydanego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, oraz zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000 – „Usługi atestacyjne inne niż badania czy przeglądy historycznych informacji finansowych”. Nasze prace polegały przede wszystkim na porównaniu nieskorygowanych informacji finansowych z dokumentacją źródłową, zebraniu dowodów leżących u podstaw dokonanych korekt oraz dyskusji z kierownictwem Spółki na temat Informacji Finansowych Pro Forma.


Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że Informacje Finansowe Pro Forma zostały właściwie opracowane na wskazanych w nich podstawach oraz że podstawy te są spójne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Spółkę.

Na podstawie przeprowadzonych prac poświadczających stwierdzamy, że naszym zdaniem:

- (a) Informacje Finansowe Pro Forma zostały właściwie opracowane na wskazanych w nich podstawach;
- (b) podstawy te są spójne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Spółkę.

W rozumieniu punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE przyjmujemy odpowiedzialność za niniejszy, będący częścią Memorandum Informacyjnego, raport oraz stwierdzamy, iż dołożyliśmy należytej staranności, by zapewnić, że informacje zawarte w tym raporcie są, według naszej najlepszej wiedzy, prawdziwe i rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie. Niniejsze oświadczenie zostało zamieszczone w niniejszym Prospekcie zgodnie z wymogami punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE.

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


Wojciech Maj
Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 30 września 2010 roku

Niezbadane informacje finansowe pro forma

Niniejsze niezbadane informacje finansowe pro forma obejmujące niezbadane sprawozdanie z sytuacji finansowej pro forma na dzień 31 grudnia 2009 r., a także noty objaśniające, zostały przygotowane dla potrzeb prospektu emisyjnego Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) („Spółka”). Niezbadane informacje finansowe pro forma zostały przygotowane wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój charakter prezentują hipotetyczną sytuację, dlatego też nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej Spółki. Niezbadane informacje finansowe pro forma powinny być analizowane wraz z historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w niniejszym prospekcie.

Niezbadane informacje finansowe pro forma zostały przygotowane, aby przedstawić, jaki wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki za rok kończący się 31 grudnia 2009 r. mogłaby mieć reorganizacja grupy kapitałowej, do której należy Spółka, w wyniku której stanie się ona spółką kontrolującą pozostałe podmioty należące do grupy kapitałowej CPD Plc („Grupa CPD”). Reorganizacja ta będzie polegała na przejęciu spółki CPD Plc, będącej jednostką dominującą w Grupie CPD przez Spółkę, przez przeniesienie całego majątku CPD Plc na Spółkę, za akcje, które Spółka wyda akcjonariuszom CPD Plc („Połączenie”). Transakcja Połączenia została opisana szczegółowo w Rozdziale „Dane historyczne na temat kapitału zakładowego”. Sprawozdanie z sytuacji finansowej proforma, przedstawia w sposób hipotetyczny sytuację finansową Spółki, gdyby Połączenie to miało miejsce na dzień 31 grudnia 2009 r.

Założenia leżące u podstaw korekt pro forma oraz źródła informacji opisano w załączonych notach objaśniających. Niezbadane korekty pro forma zostały oparte na dostępnych informacjach i określonych założeniach, które, zdaniem Spółki, są uzasadnione w zaistniałych okolicznościach.

Niezbadane informacje finansowe pro forma zostały sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Spółkę i opisanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki za trzy lata obrotowe kończące się 31 grudnia 2009 r. oraz, w zakresie nieopisanym w sprawozdaniu finansowym Spółki, opisanym w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy CPD za trzy okresy obrotowe kończące się 31 grudnia 2009 r., zamieszczonych w niniejszym prospekcie. Zostały one przedstawione wyłącznie w celach ilustracyjnych i nie określają, jaka byłaby faktyczna sytuacja finansowa Spółki na przedstawioną datę, gdyby Połączenie opisane powyżej rzeczywiście miało miejsce w przyjętym terminie, i nie jest ich celem określenie sytuacji finansowej w jakichkolwiek przyszłych okresach.

Reorganizacja Grupy CPD poprzez Połączenie nie powoduje zmiany kontroli a jedynie reorganizację wewnątrzgrupową i w związku z powyższym nie jest objęta zakresem MSSF 3 Połączenia Jednostek Gospodarczych. Transakcja ta zostanie rozliczona według wartości księgowych wynikających ze sprawozdań finansowych Grupy CPD z różnicą pomiędzy wartością wyemitowanego kapitału oraz przejmowanego kapitału ujętą w kapitale własnym w pozycji „Skumulowane zyski (straty)”.

Informacje finansowe pro forma nie zawierają sprawozdania z całkowitych dochodów, gdyż fakt reorganizacji, nawet gdyby była ona przeprowadzona we wcześniejszym okresie, nie miałby wpływu na wyniki zreorganizowanej grupy w stosunku do wyników prezentowanych w sprawozdaniu Grupy CPD.

Niezbadane sprawozdanie z sytuacji finansowej pro forma Grupy Celtic Property Developments
(poprzednio Poen S.A.) na dzień 31 grudnia 2009 r.

	Nieskorygowane informacje finansowe	Korekty pro forma		Informacja Pro Forma
	Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) (Nota 1)	Przejęcie Grupy CPD (bez Poen S.A.) (Nota 2)	Emisja oraz umorzenie akcji (Nota 3)	Grupa Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.)
w tys. złotych				
Aktywa trwale				
Nieruchomości inwestycyjne	-	861 876		861 876
Rzeczowe aktywa trwale	-	1 224		1 224
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	-	514		514
Wartość firmy	-	51 353		51 353
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	21 642		21 642
	-	936 609	-	936 609
Aktywa obrotowe				
Zapasy	-	93 297		93 297
Należności handlowe oraz pozostałe należności	-	15 525		15 525
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	850		850
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170	49 946		50 116
	170	159 618	-	159 788
Aktywa razem	170	1 096 227	-	1 096 397
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	500		2 983	3 483
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych	-	(80 371)		(80 371)
Skumulowane zyski (straty)	(480)	855 528	(2 983)	852 065
Kapitał własny razem	20	775 157	-	775 177
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-	1 541		1 541
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	-	84 576		84 576
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	130 263		130 263
	-	216 380	-	216 380

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	150	16 774		16 924
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	321		321
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	-	87 595		87 595
	150	104 690	-	104 840
Zobowiązania razem	150	321 070	-	321 220
Pasywa razem	170	1 096 227	-	1 096 397

Noty objaśniające

1. Dane finansowe Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) zostały zestawione na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego za trzy lata kończące się 31 grudnia 2009 r. zamieszczonego w Prospekcie na stronach F-5 do F-25.
2. Korekta przedstawia przejęcie Grupy CPD przez Połączenie. Dane finansowe Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2009 r. zostały zestawione na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD za trzy okresy obrotowe kończące się 31 grudnia 2009 r. zamieszczonego w Prospekcie na stronach F-29 do F-67. Dane finansowe zawarte w tym sprawozdaniu są wyrażone w EUR, i zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSR 21, tj. poprzez (i) przeliczenie aktywów i zobowiązań oraz pozycji kapitałów (za wyjątkiem skumulowanych zysków (strat) oraz kapitału z przeliczenia różnic kursowych) według kursu na dzień 31 grudnia 2009 (1 EUR = 4.1082), (ii) przeliczenie skumulowanych zysków (strat) według kursów w okresach, w których te zyski były generowane, oraz (iii) ujęcie powstałej różnicy w kapitale własnym w pozycji „Kapitał z przeliczenia różnic kursowych”. Następnie dane zostały skorygowane tak, aby wyeliminować efekt konsolidacji spółki Poen S.A., która na dzień 31 grudnia 2009 była częścią Grupy CPD. Poniższa tabela przedstawia przeliczenie i korektę.

	Grupa CPD (tys. EUR)	Grupa CPD (tys. PLN)	Wyłączenie Poen S.A. (tys. PLN)	Grupa CPD (bez Poen S.A.) (tys. PLN)
Aktywa				
Nieruchomości inwestycyjne	209 794	861 876		861 876
Rzeczowe aktywa trwałe	298	1 224		1 224
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	125	514		514
Wartość firmy	12 500	51 353		51 353
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 268	21 642		21 642
Zapasy	22 710	93 297		93 297
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 779	15 525		15 525
Należności z tytułu podatku dochodowego	207	850		850
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 199	50 116	(170)	49 946
Aktywa razem	266 880	1 096 397	(170)	1 096 227

Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	375	1 541		1 541
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	20 587	84 576		84 576
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 708	130 263		130 263
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 120	16 924	(150)	16 774
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	78	321		321
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	21 322	87 595		87 595
Zobowiązania razem	78 190	321 220	(150)	321 070
Kapitał własny				
Kapitały inne niż kapitał przeliczenia różnic kursowych	186 773	855 548	(20)	855 528
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych	1 917	(80 371)		(80 371)
Kapitał własny razem	188 690	775 177	(20)	775 157

- 3 Korekta przedstawia efekt ujęcia kapitału akcyjnego wyemitowanego przez Spółkę dla dotychczasowych udziałowców CPD Plc oraz umorzenia akcji własnych przejętych od CPD Plc. Zgodnie z planem połączenia kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z 500 tys. zł do 3.983 tys. zł, t.j. o kwotę 3.483 tys. zł w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł i łącznej wartości 3.483 tys. zł. Wartość wyemitowanego kapitału została następnie pomniejszona o efekt umorzenia akcji własnych Spółki (o wartości nominalnej 500 tys. zł) przejętych od CPD Plc w drodze sukcesji generalnej. Akcje te będą podlegały nieodpłatnemu umorzeniu.

Raport niezależnego biegłego rewidenta

z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

Dla Zarządu Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)

Przeprowadziliśmy przegląd zamieszczonego w Prospekcie na stronach od F-77 do F-89 śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.) (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Rondo ONZ 1, obejmującego: skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2010 r., skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2010 r., a także informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Spółkę w celu zamieszczenia w Prospekcie, zgodnie z załącznikiem I, punkt 20.1 do Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (zwanego dalej „Rozporządzeniem Prospektowym UE”).

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, dla potrzeb Prospektu, raportu o tym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy przegląd w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy drogą analizy wyżej wymienionego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz z wykorzystaniem informacji uzyskanych od Zarządu i pracowników Spółki.

Raport niezależnego biegłego rewidenta

**Dla Zarządu Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
(cd.)**

Zakres i metoda wykonanych prac były znacząco mniejsze od zakresu badania sprawozdania finansowego, ponieważ celem przeglądu nie było wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz rzetelności i jasności śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Niniejszy raport nie stanowi opinii z badania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2009 r. Nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami).

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

Dla potrzeb punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE przyjmujemy odpowiedzialność za niniejszy, będący częścią Prospektu, raport oraz stwierdzamy, iż dołożyliśmy należytej staranności, by zapewnić, że informacje zawarte w tym raporcie są, według naszej najlepszej wiedzy, prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie. Niniejsze oświadczenie zostało zamieszczone w Prospekcie zgodnie z wymogami punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE.

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, 27 października 2010 r.

Celtic Property Developments S.A.
(poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

- 1 Informacje ogólne
- 2 Zasady rachunkowości
- 3 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- 4 Kapitał podstawowy
- 5 Skumulowane straty
- 6 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję
- 7 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania
- 8 Weksle inwestycyjne
- 9 Leasing operacyjny
- 10 Usługi obce
- 11 Transakcje z jednostkami powiązаныmi
- 12 Znaczące zdarzenia w trakcie okresu sprawozdawczego
- 13 Znaczące zdarzenia po końcu okresu sprawozdawczego
- 14 Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna oraz informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Usługi obce	10	(497)	(32)
Podatki i opłaty		(159)	(1)
STRATA OPERACYJNA		(656)	(33)
Przychody finansowe		0	8
Koszty finansowe		(7)	0
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM		(663)	(25)
Podatek dochodowy		0	0
STRATA OKRESU		(663)	(25)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(663)	(25)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK /STRATA NA 1 AKCJĘ (w PLN)	6	(0,13)	(0,01)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. stanowią jego integralną część

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	Na dzień	
		30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Aktywa obrotowe			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	205	170
		<u>205</u>	<u>170</u>
Aktywa razem		<u>205</u>	<u>170</u>
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	4	500	500
Skumulowane straty	5	(1 143)	(480)
Kapitał własny razem		<u>(643)</u>	<u>20</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7	191	150
Weksle inwestycyjne	8	657	0
		<u>848</u>	<u>150</u>
Pasywa razem		<u>205</u>	<u>170</u>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. stanowią jego integralną część

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Skumulowane straty	Razem
Stan na 1 stycznia 2009	500	(71)	429
Całkowite dochody okresu	0	(25)	(25)
Stan na 30 czerwca 2009	500	(96)	404
Stan na 1 stycznia 2010	500	(480)	20
Całkowite dochody okresu	0	(663)	(663)
Stan na 30 czerwca 2010	500	(1 143)	(643)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. stanowią jego integralną część

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

Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<u>Nota</u>	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata przed opodatkowaniem	(663)	(25)
Korekty razem	48	7
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7	(8)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	41	15
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	<u>(615)</u>	<u>(18)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	0	4
Odsetki otrzymane	0	4
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	<u>0</u>	<u>4</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	650	0
Emisja weksli inwestycyjnych	650	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	<u>650</u>	<u>0</u>
Przepływy pieniężne netto razem	<u>35</u>	<u>(14)</u>
(Zmniejszenie)/Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	35	(14)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek okresu	<u>170</u>	<u>29</u>
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	<u>205</u>	<u>15</u>

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. stanowią jego integralną część

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.) została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 r. i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. pod numerem KRS 0000277147.

Siedziba Spółki mieści się przy Rondzie ONZ 1, 00-124 Warszawa.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Poen S.A. z dnia 2 września 2010 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. (dalej "Spółka"). Zmiana nazwy Spółki została wpisana do KRS w dniu 10 września 2010 r.

Zmiany w kapitale podstawowym Spółki, które wydarzyły się pomiędzy datą kończąca okres sprawozdawczy oraz datą sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opisane w notach 13 "Znaczące zdarzenia po końcu okresu sprawozdawczego" oraz 12 "Znaczące zdarzenia w trakcie okresu sprawozdawczego".

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

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym, do dnia połączenia z Celtic Property Developments Plc, Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

Czas trwania Spółki zgodnie ze statutem jest nieoznaczony.

Na dzień 30 czerwca 2010 r. w skład Zarządu Spółki wchodził Krzysztof Ryszard Dudek - Prezes Zarządu.

Uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20 sierpnia 2010 r. ze składu Zarządu, z mocą od 28 sierpnia 2010 r., odwołany został Pan Krzysztof Ryszard Dudek - Prezes Zarządu; natomiast w skład Zarządu powołani zostali Elżbieta Donata Wiczowska - członek Zarządu, Aled Rhys Jones - członek Zarządu, Christopher Bruce - członek Zarządu oraz Andrew Morrison Shepherd - Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

Andrew Morrison Shepherd

Aled Rhys Jones

Iwona Ewa Makarewicz

Elżbieta Donata Wiczowska

Jarosław Szymański

Z dniem 27 sierpnia 2010 r. z członkostwa w Radzie Nadzorczej zrezygnowały następujące osoby: Elżbieta Donata Wiczowska, Aled Rhys Jones, Andrew Morrison Shepherd.

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2010 r. ze składu Rady Nadzorczej odwołano następujących jej członków: Iwonę Ewę Makarewicz oraz Jarosława Szymańskiego. Jednocześnie na mocy tej samej uchwały powołano w skład Rady Nadzorczej Spółki następujące osoby: Colin Kingsnorth, Wiesław Oleś, Marzena Bielecka, Mirosław Gronicki, Krzysztof Cichocki.

Niniejsze sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności mimo, iż na dzień bilansowy kapitał własny jest ujemny i wynosi minus 643 tys. PLN. Wynika to z faktu, iż sytuacja finansowa Spółki uległa istotnej zmianie w wyniku połączenia transgranicznego, które miało miejsce po dniu bilansowym (Nota 13).

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego sprawozdania finansowego

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

2.1 Podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe dotyczy pojedynczej jednostki i obejmuje okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. Należy je czytać w połączeniu z rocznym sprawozdaniem finansowym za lata zakończone 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości MSR 34 przyjętym przez UE - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa. Sprawozdanie sporządzone zostało wg zasady kosztu historycznego.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone dla potrzeb załączenia go w Prospekcie Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa Poen S.A.) i podlega zatwierdzeniu wraz z Prospektem przez Zarząd Celtic Property Developments S.A.

Spółka zastosowała taką samą politykę rachunkowości, prezentacji danych i wycenę jaką zastosowała w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje obowiązujące w 2010 roku i zastosowane przez Spółkę nie miały wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe: Poprawki do MSSF 2009; Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną”; Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” i MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”; MSSF 2 (Zmieniony) „Płatność w formie akcji”; Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”; KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”; KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”; KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów niepieniężnych”; KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”; MSR 27 (Z) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”; oraz MSSF 3 (Z) „Połączenia jednostek gospodarczych”.

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

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 8 października 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany dotyczą rachunkowości emisji uprawnień (uprawnień, opcji, warrantów), denominowanych w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zmiany wymagają, aby, przy spełnieniu określonych warunków, emisja uprawnień była klasyfikowana jako kapitał własny niezależnie od tego, w jakiej walucie ustalona jest cena realizacji uprawnień. Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2011 r.

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi”

Zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 4 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicję jednostki powiązanej. Spółka zastosuje zmiany do MSR 24 od 1 stycznia 2011 r.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego sprawozdania finansowego

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 aktywów finansowych: 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.

Spółka zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r.

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

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

„Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” (zmiany do MSSF 1) 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 w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności.

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

Poprawki do MSSF 2010

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

Spółka zastosuje poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi.

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

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

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

Zmian do KIMSF 14 nie powinno mieć wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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 do 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.

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

Segmenty działalności

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego sprawozdania finansowego

3 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	Na dzień	
	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Środki pieniężne na rachunku bankowym (BRE Bank)	205	170
	<u>205</u>	<u>170</u>

4 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tys. sztuk)	Wartość 1 akcji w PLN	Kapitał podstawowy
Stan na 30 czerwca 2009 r., 31 grudnia 2009 r. oraz 30 czerwca 2010 r.	5 000	0,10	500

Na dzień 30 czerwca 2010 roku kapitał podstawowy tworzyło 5.000.000 akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każdy.

Akcjonariuszem Spółki był Celtic Property Development Plc z siedzibą w Larnaca na Cyprze.

Zmiany kapitału akcyjnego po dacie bilansowej przedstawiono w nocie 13.

5 Skumulowane straty

	Na dzień	
	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Skumulowane straty na początek okresu	(480)	(71)
Zwiększenia, w tym:	(663)	(409)
- strata okresu	<u>(663)</u>	<u>(409)</u>
Stan na koniec okresu	<u>(1 143)</u>	<u>(480)</u>

6 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk (strata) przypadający na jedną akcję oblicza się przez podzielenie zysku (straty) okresu obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w danym okresie.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem i w okresach porównywalnych nie wystąpiły czynniki powodujące rozwodnienie zysku przypadającego na jedną akcję.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) okresu obrotowego oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) przypadającego na jedną akcję:

	Na dzień	
	30 czerwca 2010	30 czerwca 2009
Strata netto okresu	(663)	(25)
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych	5 000	5 000
Strata przypadająca na jedną akcję (w PLN)	<u>(0,13)</u>	<u>(0,01)</u>

7 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	Na dzień	
	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Wobec jednostek powiązanych, w tym:	2	2
- zobowiązania handlowe o okresie wymagalności do 12 m-cy	2	2
Wobec pozostałych jednostek, w tym:	189	148
- zobowiązania handlowe o okresie wymagalności do 12 m-cy	59	32
- niezafakturowane zobowiązania	<u>130</u>	<u>116</u>
	<u>191</u>	<u>150</u>

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego sprawozdania finansowego

8 Weksle inwestycyjne

Spółka wyemitowała weksle inwestycyjne (650 tys. PLN) dla Celtic Property Developments Plc w celu pokrycia kosztów bieżącej działalności (termin płatności zgodnie z umową przypada na 31 grudnia 2010 r. Oprocentowanie wynosi 4%.

9 Leasing operacyjny

Oplaty leasingowe w wysokości 3 tys. zł dotyczące wynajmu biura ujęto w wyniku finansowym w linii usługi obce, patrz nota 3.7.

Umowa na wynajem biura jest podpisana z jednostką powiązaną Celtic Assset Management Sp. z o.o. na czas nieokreślony, rozwiązanie umowy może nastąpić w trybie natychmiastowym.

10 Usługi obce

	Na dzień	
	30 czerwca 2010	30 czerwca 2009
Usługi obce, w tym:		
- usługi związane z restrukturyzacją	447	0
- usługi doradcze - analizy biznesowe	20	0
- usługi prawne	16	0
- pozostałe usługi profesjonalne	7	25
- tłumaczenia	3	0
- wynajem biura	3	4
- opłaty bankowe	1	1
- audyt	0	2
	<u>497</u>	<u>32</u>

Istotny wzrost kosztów usług obcych (koszty doradztwa podatkowego oraz związanego z emisją prospektu) związany jest z restrukturyzacją Grupy (noty 12 i 13).

11 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi są zawierane na zasadach rynkowych. Podmiotami powiązаныmi, z którymi jednostka

przeprowadziła transakcje w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem są następujące jednostki:

- *Jednostki zależne wchodzące w skład grupy kapitałowej Celtic Property Developments PLC :*

Celtic Assset Management Sp. z o.o.

	Na dzień oraz w okresie kończącym się	
	30 czerwca 2010	30 czerwca 2009
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2	2
Przychody odsetkowe (weksle)	0	8
Koszty (wynajem biura)	3	3

Celtic Property Developments PLC

	Na dzień oraz w okresie kończącym się	
	30 czerwca 2010	30 czerwca 2009
Zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	657	0
Koszty (odsetki wekslowe)	7	0

Kancelaria Radców Prawnych "Oleś & Rodzyńkiewicz" spółka komandytowa

	W okresie kończącym się	
	30 czerwca 2010	30 czerwca 2009
Koszty (usługi prawne)	116	0

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego sprawozdania finansowego

12 Znaczące zdarzenia w trakcie okresu

Połączenie transgraniczne pomiędzy Poen S.A. oraz Celtic Property Developments Plc

Zarządy spółek Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) przystąpiły do przeprowadzenia postępowania mającego na celu połączenie spółek, to jest przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na takim poziomie, aby udział akcjonariuszy Celtic Property Developments Plc po transakcji nie uległ zmianie.

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

Dnia 8 czerwca 2010 zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen S.A. oraz CPD PLC. W związku z tym kapitał zakładowy Poen S.A. został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, t.j. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN. Podwyższenie kapitału nie zostało odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym, ponieważ na dzień bilansowy połączenie Spółek nie zostało wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

13 Znaczące zdarzenia po końcu okresu sprawozdawczego

a) Połączenie transgraniczne pomiędzy Poen S.A. oraz Celtic Property Developments Plc

Dnia 23 sierpnia 2010 r. zostało zarejestrowane połączenie spółki Poen S.A. i Celtic Property Developments Plc.

W rezultacie powyższego połączenia Spółka nabyła nieodpłatnie, w drodze sukcesji generalnej, akcje własne w łącznej liczbie 5.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Dnia 2 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nastąpiło umorzenie w/w akcji skutkujące obniżeniem kapitału zakładowego Spółki z kwoty 3.983.329,50 PLN do kwoty 3.489.329,50 PLN tj. o kwotę 500.000,00 PLN. Obniżenie to zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 10 września 2010 r.

b) Obniżenie kapitału zakładowego

Dnia 20 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia umorzono za zgodą Akcjonariuszy 765.043 akcji Spółki serii B o łącznej wartości nominalnej 76.504,30 PLN. Umorzenie akcji nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 3.483.329,50 PLN do kwoty 3.406.825,20 PLN, tj. o kwotę 76.504,30 PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego powyższe umorzenie akcji serii B nie zostało zarejestrowane w KRS.

c) kapitał docelowy

Dnia 2 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółki został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN w okresie do dnia 30 sierpnia 2013 r.

d) zmiana nazwy Spółki

Dnia 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki na Celtic Property Developments S.A.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio: Poen S.A.)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego sprawozdania finansowego

e) dopuszczenie Akcji Spółki do publicznego obrotu

Na mocy uchwał podjętych 2 oraz 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wyraziło zgodę oraz upoważniło Zarząd do podjęcia działań zmierzających do ubiegania się o dopuszczenie akcji Spółki serii B oraz ewentualnych nowych emisji w ramach kapitału docelowego do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

- 14 Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna oraz informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna

Jednostką dominującą wobec Spółki wg stanu na 30 czerwca 2010 r. oraz sporządzającą sprawozdanie skonsolidowane była Celtic Property Developments PLC z siedzibą w Larnaca na Cyprze.

(Niniejsza strona pozostała celowo pusta)

Raport niezależnego biegłego rewidenta

z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

Dla Zarządu Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd zamieszczonego w Prospekcie na stronach od F-93 do F-107 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments Plc (poprzednio Celtic Property Developments S.A., zwana dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Larnace, Cypr, 1 Naousis, 1 Karapatakis Building, składającego się ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2010 r. oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych sporządzonych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2010 r., jak również opisu ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości i innych not objaśniających.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Jednostkę Dominującą w celu zamieszczenia w Prospekcie, zgodnie z załącznikiem I, punkt 20.1 Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („Rozporządzenie Prospektowe UE”). Za sporządzenie i prezentację zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Naszym zadaniem jest wyrażenie, dla potrzeb Prospektu, wniosku na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie dokonanego przeglądu.

Raport niezależnego biegłego rewidenta

**Dla Zarządu Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
(cd.)**

Zakres przeglądu

Przeгляд przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeгляdu 2410, „Przeгляд Śródrocznej Informacji Finansowej Dokonany przez Niezależnego Biegłego Rewidenta Spółki”. Przeгляд polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do pracowników Grupy odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe oraz zastosowaniu procedur analitycznych i innych. Zakres przeglądu jest znacząco ograniczony w porównaniu z zakresem badania sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej i w związku z tym nie pozwala nam uzyskać pewności, że znane nam będą wszystkie istotne kwestie, które mogłyby zostać zidentyfikowane w trakcie badania sprawozdania finansowego. W związku z tym nie wydajemy opinii z badania.

Wniosek z przeglądu

Na podstawie przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie jest przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, dla potrzeb Prospektu, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Oświadczenie

Dla potrzeb punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE przyjmujemy odpowiedzialność za niniejszy, będący częścią Prospektu raport oraz stwierdzamy, iż dołożyliśmy należytej staranności, by zapewnić, że informacje zawarte w tym raporcie są, według naszej najlepszej wiedzy, prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie. Niniejsze oświadczenie zostało zamieszczone w Prospekcie zgodnie z wymogami punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE.

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


Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 27 października 2010 r.

Celtic Property Developments Plc

Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

Celtic Property Developments Plc
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r.
do 30 czerwca 2010 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- 1 Informacje ogólne
- 2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości
- 2.1 Podstawa sporządzenia
- 2.2 Konsolidacja i zmiany w strukturze Grupy CPD
- 3 Nieruchomości inwestycyjne
- 4 Należności handlowe oraz pozostałe należności
- 5 Zapasy
- 6 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- 7 Kapitał podstawowy
- 8 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania
- 9 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy
- 10 Odroczone podatki dochodowe
- 11 Przychody
- 12 Koszt sprzedaży
- 13 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami
- 14 Koszty administracyjne - pozostałe
- 15 Przychody i koszty finansowe
- 16 Podatek dochodowy
- 17 Transakcje z jednostkami powiązanymi
- 18 Segmenty sprawozdawcze
- 19 Sezonowość działalności
- 20 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

Celtic Property Developments Plc

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Przychody ze sprzedaży	11	7 264	2 422
Koszty sprzedaży	12	(5 092)	(164)
ZYSK (STRATA) BRUTTO		2 172	2 258
Koszty administracyjne - związane z nieruchomością	13	(2 802)	(2 729)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(103)	(43)
Pozostałe przychody	14	1 982	326
Koszty administracyjne - pozostałe	15	(4 189)	(1 917)
Zysk / (Strata) netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3	(1 071)	(2 104)
Zysk netto ze sprzedaży jednostek zależnych		0	634
ZYSK (STRATA) OPERACYJNA		(4 011)	(3 575)
Przychody finansowe	16	65	132
Koszty finansowe	16	(2 177)	(7 799)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(6 123)	(11 243)
Podatek dochodowy	17	23 523	1 030
ZYSK (STRATA) OKRESU		17 400	(10 213)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(2 355)	1 378
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		15 045	(8 835)
Zysk (Strata) okresu przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		17 400	(10 213)
Całkowite dochody okresu przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		15 045	(8 835)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W EUR		2	(1)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. stanowią jego integralną część

Celtic Property Developments Plc

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień	
		30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	3	174 034	209 794
Rzeczowe aktywa trwałe		209	298
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		107	125
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		9	0
Wartość firmy		12 500	12 500
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 819	5 268
		189 678	227 985
Aktywa obrotowe			
Zapasy	5	18 606	22 710
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4	5 187	3 779
Należności z tytułu podatku dochodowego		253	207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	8 002	12 199
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		32 048	38 895
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	21	35 696	0
		67 744	38 895
Aktywa razem		257 422	266 880
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	7	320 470	319 538
Kapitały z przeliczenia różnic kursowych		(438)	1 917
Skumulowane zyski (straty)		(115 365)	(132 765)
Kapitał własny razem		204 667	188 690
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	8	139	375
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	9	19 790	20 587
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	3 455	31 708
		23 384	52 670
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	8	4 559	4 120
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		501	78
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	9	811	21 322
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		6 871	25 520
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	21	23 500	0
		29 371	25 520
Zobowiązania razem		52 755	78 190
Pasywa razem		257 422	266 880

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. stanowią jego integralną część

Celtic Property Developments Plc

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

		Przypadające na akcjonariuszy			
Nota	Kapitał podstawowy	Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	Skumulowane zyski (straty)	Razem	
Stan na 1 stycznia 2009	320 470	539	(157 928)	163 081	
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	1 378	0	1 378	
Strata okresu	0	0	(10 213)	(10 213)	
Całkowite dochody okresu	0	1 378	(10 213)	(8 835)	
Zakup akcji własnych	(932)	0	0	(932)	
Transakcje z właścicielami	(932)	0	0	(932)	
Stan na 30 czerwca 2009	319 538	1 917	(168 141)	153 315	
		Przypadające na akcjonariuszy			
	Kapitał podstawowy	Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	Skumulowane zyski (straty)	Razem	
Stan na 1 stycznia 2010	319 538	1 917	(132 765)	188 690	
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	(2 355)	0	(2 355)	
Zysk okresu	0	0	17 400	17 400	
Całkowite dochody okresu	0	(2 355)	17 400	15 045	
Wydanie akcji własnych	932	0	0	932	
Transakcje z właścicielami	932	0	0	932	
Stan na 30 czerwca 2010	320 470	(438)	(115 366)	204 667	

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. stanowią jego integralną część

Celtic Property Developments Plc

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Wpływy pieniężne z działalności operacyjnej		(1 645)	(6 524)
Odsetki zapłacone		(257)	(12)
Podatek dochodowy zapłacony		(64)	(437)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 966)	(6 973)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady kapitalizowane na nieruchomości inwestycyjnej		(1 547)	(4 172)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(37)	(12)
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach nie objętych konsolidacją		(9)	0
Zwrot pożyczek udzielonych		0	16
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1 593)	(4 168)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		0	(45)
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	1 042
Splata kredytów i pożyczek		(638)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(638)	997
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(4 197)	(10 144)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		12 199	15 596
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	6	8 002	5 452

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. stanowią jego integralną część

Celtic Property Developments Plc

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka Celtic Property Developments Plc ("CPD", "Spółka") została utworzona 20 grudnia 1990 r. w Jersey jako The East Europe Development Fund Limited. W dniu 24 października 2006 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Brytyjskie Wyspy Dziewicze a w dniu 1 listopada 2007 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. W lutym 2010 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Cypr pod nazwą Celtic Property Developments Plc. Adres Spółki do 22 lutego 2010 r. to Craigmuir Chambers, PO Box 71, Roadtown, Tortola, Brytyjskie Wyspy Dziewicze; zaś po tej dacie 1 Naousis, 1 Karapatakis Building PC 6018, Larnaka, Cypr.

Przedmiotem działalności Grupy CPD i jej jednostek zależnych jest głównie działalność deweloperska oraz zarządzanie nieruchomościami.

W 2010 roku Spółka zawlesila notowanie na jednym z europejskich rynków pozagiełdowych over-the-counter.

Grupa CPD podlegała reorganizacji po dacie bilansu (patrz nota 22).

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009.

2.1 Podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie CPD zostało sporządzone w celu załączenia go w prospekcie emisyjnym spółki, która na dzień 30 czerwca 2010 r. była jednostką zależną w Grupie Celtic Property Developments ("Grupa CPD") i podlega zatwierdzeniu razem z prospektem.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać w połączeniu z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za lata zakończone 31 grudnia 2009, 31 grudnia 2008 i 31 grudnia 2007 sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

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

Nowe i zmienione standardy i interpretacje obowiązujące w 2010 r. i zastosowane przez Spółkę nie miały wpływu na niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe: Poprawki do MSSF 2009; Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną”; Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” i MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”; MSSF 2 (Zmieniony) „Płatność w formie akcji”; Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”; KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”; KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”; KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów niepieniężnych”; KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”; oraz:

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

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

MSSF 3 (Z) „Połączenia jednostek gospodarczych”

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

Zmieniony MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązаныmi” obowiązujący od 1 stycznia 2011 został wcześniej zastosowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2009 r.

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

Celtic Property Developments Plc

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 8 października 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany dotyczą rachunkowości emisji uprawnień (uprawnień, opcji, warrantów), denominowanych w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zmiany wymagają, aby, przy spełnieniu określonych warunków, emisja uprawnień była klasyfikowana jako kapitał własny niezależnie od tego, w jakiej walucie ustalona jest cena realizacji uprawnień. Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2011 r.

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

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 r. w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności. Spółka zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2011 r.

Poprawki do MSSF 2010

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

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

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

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

Spółka zastosuje zmiany do KIMSF14 od 1 stycznia 2011 r.

KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy Instrumentów kapitałowych”

Interpretacja KIMSF 19 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązują 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 renegeacji 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.

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

2.2 Konsolidacja i zmiany w strukturze Grupy CPD

W 2010 roku zostało utworzonych 21 zależnych spółek komandytowych, do których została wniesiona część nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Grupę CPD. Zmiana ta nie miała wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za wyjątkiem wpływu na podatek odroczonej (nota 16).

Po zakończeniu okresu, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie nastąpiło połączenie spółek POEN SA i Celtic Property Developments Plc (nota 22).

Celtic Property Developments Plc
 Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 do
 30 czerwca 2010

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3 Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony 30 czerwca 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Stan na początku roku/okresu	209 794	160 653
Zwiększenia (późniejsze nakłady)	1 547	5 980
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z zapasów	0	508
Przeniesienie z zapasów	0	4 474
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 21)	(34 374)	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej	(1 071)	33 841
Różnice kursowe	(1 862)	4 337
	174 034	209 794

W ciągu badanego okresu jedna z nieruchomości została przeniesiona do aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (nota 21).

4 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Należności handlowe	1 218	637
Przedpłaty	1 332	672
VAT naliczony	1 095	1 443
Pożyczki krótkoterminowe	521	648
Należności handlowe i należności pozostałe od jednostek powiązanych	1 021	379
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	5 187	3 779
Razem należności handlowe i należności pozostałe	5 187	3 779

5 Zapasy

	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Produkcja w toku	6 341	13 090
Wyroby gotowe	12 265	9 620
	18 606	22 710

Produkcja w toku na 30 czerwca 2010 r. obejmuje Mokotów Plaza II, zaś wyroby gotowe obejmują nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności; nieruchomości te to Włanów, Koszykowa, Józefosław i Magdalena, oraz nieruchomości zlokalizowane w Czarnogórze i na Węgrzech. W stosunku do 31 grudnia 2009 r. zmiana polegała na przeniesieniu nieruchomości Koszykowa i Włanów z produkcji w toku do wyrobów gotowych.

	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Na początku roku/okresu	22 710	34 501
Zwiększenia (późniejsze nakłady)	308	1 857
Zbycie	(1 683)	(8 114)
Przeniesienie do grupy nieruchomości inwestycyjnej	0	(4 474)
Odpis aktualizujący	(2 750)	(1 162)
Sprzedaż towarów	0	(185)
Różnice kursowe	21	287
	18 606	22 710

Odpis aktualizujący w kwocie 2,750 tys. EUR wynikał z przeszacowania wartości jednej z nieruchomości w Polsce (w związku z zakończeniem procesu budowy i rozpoczęciem sprzedaży) oraz trzech nieruchomości w Czarnogórze do aktualnie możliwej do uzyskania ceny sprzedaży.

Celtic Property Developments Plc

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 do 30 czerwca 2010

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 884	7 939
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 043	3 043
Krótkoterminowe depozyty bankowe	75	1 217
	8 002	12 199

7 Kapitał podstawowy

Wyemitowany i w pełni opłacony kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Akcje	6 966 659	6 966 666	320 470	320 470
Akcje własne	0	(16 271)	0	(932)
	6 966 659	6 950 395	320 470	319 538

Posiadane akcje własne zostały w bieżącym okresie sprzedane jednemu z akcjonariuszy.

8 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Kaucje najemców	139	375

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Zobowiązania handlowe	1 216	1 021
Pozostałe zobowiązania	1 450	579
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	452	276
Kaucje najemców	42	42
Rozliczenia międzyokresowe bierne i pozostałe zobowiązania	1 399	2 201
	4 559	4 120

9 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	12 875	13 250
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 915	7 337
	19 790	20 587
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	758	21 052
Pożyczki od jednostek powiązanych	0	37
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	53	233
	811	21 322
	20 601	41 909

W związku z klasyfikacją aktywów i zobowiązań spółki Mokotów Plaza Sp. z o.o. do "przeznaczonych do sprzedaży", zobowiązania z tytułu kredytów w kwocie 20.532 tys. EUR (kredyt BZ WBK) zostało przeklasyfikowane do zobowiązań związanych z grupą do zbycia przeznaczoną do sprzedaży (Nota 21).

Celtic Property Developments Plc**Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 do 30 czerwca 2010**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Odroczoney podatek dochodowy**

	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 819	5 268
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 455	31 708

Znaczące kwoty zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstają głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (nota 3). Uznanie wyniku finansowego w 2010 roku w kwocie 20,9 mln EUR wynika z faktu, iż w 2010 r. spółki Challenge Eighteen Sp z o.o. oraz Blaise Investments Sp z o.o. działające w ramach grupy kapitałowej CPD i będące właścicielami gruntu w Ursusie, podjęły decyzje o wniesieniu aportem posiadanych gruntów do 21 nowo utworzonych zależnych spółek celowych działających w formie spółek komandytowych. W związku z dokonanym aportem zmniejszyły się zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Ujęte pierwotnie zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczyło kwoty podatku od różnicy między bieżącą wyceną księgową nieruchomości inwestycyjnych a ich wartością podatkową. W wyniku wniesienia do spółki celowej nieruchomości w formie aportu wzrosła wartość podatkowa nieruchomości i na moment wniesienia aportów równa się ona ich wartości księgowej. W efekcie nie występuje różnica przejściowa. Ponadto zmniejszenie zobowiązania z tytułu podatku odroczonego wynika również z przeniesienia kwoty 2,9 mln EUR do "Zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży" (Nota 21).

11 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:

	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Przychody z najmu	1 629	1 255
Sprzedaż zapasów	1 449	165
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	3 439	422
Usługi związane z najmem	741	580
Usługi księgowe	6	0
	7 264	2 422

12 Koszt sprzedaży

	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Koszt sprzedanych zapasów	1 683	57
Utrata wartości zapasów	2 750	0
Koszt wykonanych usług	659	107
	5 092	164

W 2010 r. koszt sprzedanych zapasów związany był z nieruchomościami w Wilanowie i Józefosławiu, zaś utrata wartości dotyczyła nieruchomości w Warszawie, przy ul. Koszykowej w związku z przeszacowaniem wartości nieruchomości do aktualnie możliwej do uzyskania ceny sprzedaży.

Celtic Property Developments Plc

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 do 30 czerwca 2010

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

13 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Koszty pracownicze	1 283	1 439
Utrzymanie	740	610
Podatki od nieruchomości	450	390
Koszty dzierżawy	278	248
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	51	42
	2 802	2 729

14 Pozostałe przychody

	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Zmniejszenie zobowiązań z tytułu prowizji od sprzedaży zapasów	1 771	0
Odpisane zobowiązania	2	27
Pozostałe	210	299
	1 982	326

15 Koszty administracyjne - pozostałe

	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Usługi doradcze	2 077	512
Wynagrodzenie audytora	9	27
Transport	103	115
Podatki	577	14
Utrzymanie biura	434	698
Pozostałe usługi	181	426
Koszty związane z nieodliczanym VAT	806	53
Odpisy z tytułu utraty wartości	2	72
	4 189	1 917

16 Przychody i koszty finansowe

	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(511)	(676)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(283)	(253)
- Pozostałe koszty odsetek	(298)	(354)
- Pozostałe	0	(85)
Zysk/(strata) kursowe netto dotyczące działalności finansowej	(1 085)	(6 431)
Koszty finansowe	(2 177)	(7 799)
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	49	53
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	16	11
- Pozostałe przychody finansowe	0	68
Przychody finansowe	65	132

Celtic Property Developments Plc**Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 do 30 czerwca 2010**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**17 Podatek dochodowy**

	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
Podatek bieżący	441	112
Podatek odroczony (Nota 10)	(23 964)	(1 142)
	(23 523)	(1 030)

18 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Celtic Property Development Plc nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla.

Grupa CPD prowadzi transakcje z powiązanymi z nią kluczowymi osobami z kadry zarządczej. Kluczowymi osobami z kierownictwa są Dyrektorzy. Jednostki, o których mowa poniżej są powiązane poprzez wspólnych udziałowców (Palladian Finance, Antigo) lub te same jednostki zarządzające (Braslink, Dobalin, Horseguard).

Grupa CPD przeprowadziła następujące znaczące transakcje z jednostkami powiązanymi:

a) Wynagrodzenie dyrektorów

Okres finansowy:	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2010	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2009
wynagrodzenie dyrektorów	21	41
koszt usług zarządczych świadczonych przez dyrektorów (spółki zależne dyrektorów)	393	506
	414	547

b) Salda na koniec okresu/roku

Należności i pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	30 czerwca 2010	31 grudnia 2009
<i>Palladian Finance</i>	76	76
<i>Dobalin</i>	152	0
<i>Horseguard</i>	643	0
<i>Antigo</i>	0	137
<i>Braslink</i>	671	814
	1 542	1 027

19 Segmenty sprawozdawcze

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

20 Sezonowość działalności

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

Celtic Property Developments Plc

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 do 30 czerwca 2010

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Aktywa i zobowiązania spółki Mokotów Plaza Sp. z o.o. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Transakcja sprzedaży została zakończona w lipcu 2010 r.

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

	<u>30 czerwca 2010</u>
Rzeczowe aktywa trwałe	2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	714
Nieruchomość inwestycyjna	34 374
Należności handlowe oraz pozostałe należności	294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<u>312</u>
	<u>35 696</u>

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

	<u>30 czerwca 2010</u>
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	354
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	244
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 917
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym z tytułu kredytów)	<u>19 985</u>
	<u>23 500</u>
Aktywa netto	<u>12 196</u>

W wyniku zrealizowania w lipcu 2010 r. transakcji sprzedaży Mokotów Plaza Sp. z o.o. Grupa uzyskała 9,7 mln EUR (w tym 2,4 mln EUR spłaty pożyczki wewnątrzgrupowej). Na dzień sprzedaży wartość księgowa grupy do zbycia wyniosła 9,8 mln EUR. Spadek wartości księgowej grupy do zbycia o 2,4 mln EUR pomiędzy dniem kończącym okres sprawozdawczy (12,2 mln) a datą sprzedaży (9,8 mln EUR), a tym samym spadek wartości godziwej grupy do zbycia o tą samą kwotę, wynikał głównie z powstania dodatkowego zobowiązania z tyt. VAT w grupie do zbycia na transakcji wewnątrzgrupowej, która nie miała wpływu na wynik okresu.

22 Zdarzenia po końcu okresu sprawozdawczego

a) Połączenie transgraniczne pomiędzy Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A.

Po końcu okresu sprawozdawczego Zarządy spółek Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) sfinalizowały postępowanie mające na celu połączenie spółek, to jest przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

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

W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Celtic Property Developments Plc podjęło uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A..

Połączenie spółek zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 23 sierpnia 2010 r. W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć, a POEN S.A. stał się jednostką dominującą Grupy kapitałowej.

Celtic Property Developments Plc

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2010 do 30 czerwca 2010

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zmiany w zakresie kapitału podstawowego w Spółce Przejmującej (Poen S.A.)

W wyniku transakcji połączenia kapitał zakładowy Poen S.A., na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 8 czerwca 2010 r., został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0.10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

Następnie, w wyniku transakcji połączenia Poen S.A. nabyła nieodpłatnie, w drodze sukcesji generalnej, akcje własne o łącznej liczbie 5.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0.10 zł każda. Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2010 r., w/w akcje zostały umorzone co skutkowało obniżeniem kapitału zakładowego Poen S.A. z kwoty 3.983.329,50 PLN do kwoty 3.483.329,50 PLN tj. o kwotę 500.000 PLN. Obniżenie to zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 10 września 2010 r.

Dnia 20 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia umorzono za zgodą akcjonariuszy Poen S.A. 765.043 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 76.504,30 PLN. Umorzenie akcji nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Poen S.A. z kwoty 3.483.329,50 PLN do kwoty 3.406.825,20 PLN tj. o kwotę 76.504,30 PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego powyższe umorzenie akcji serii B nie zostało zarejestrowane w KRS.

Dnia 2 września 2010 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Zarząd Poen S.A. został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN w okresie do dnia 30 sierpnia 2013 r.

b) Wpływ zmian restrukturyzacyjnych na Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję wyniósłby 0,50 EUR biorąc pod uwagę ilość akcji wydanych przez Poen w zamian za aktywa netto Celtic Property Developments Plc w ramach połączenia (34.833.295 akcji), które miało miejsce w sierpniu 2010.

c) Istotne zmiany w zakresie majątku Grupy CPD

W lipcu 2010 r. Grupa CPD ukończyła negocjacje w sprawie sprzedaży udziałów w spółce Mokotów Plaza Sp. z o.o. za 7,3 mln EUR. W ramach transakcji zbyto m. in. nieruchomości inwestycyjną o wartości 34,0 mln EUR, jak również zobowiązanie finansowe z tytułu kredytu bankowego w kwocie 20,6 mln EUR (nota 21).

d) Inne zdarzenia

Zmiana nazwy Poen S.A.

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

Ubieganie się o dopuszczenie Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen S.A.) do publicznego obrotu

Na mocy uchwał podjętych 2 oraz 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Celtic Property Developments S.A. (poprzednia nazwa: Poen S.A.) wyraziło zgodę oraz upoważniło Zarząd do podjęcia działań zmierzających do ubiegania się o dopuszczenie akcji spółki serii B oraz ewentualnych nowych emisji w ramach kapitału docelowego do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

(Niniejsza strona pozostała celowo pusta)

Raport niezależnego biegłego rewidenta

z usługi poświadczającej dotyczącej informacji finansowych pro forma

Dla Zarządu Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.)

Przeprowadziliśmy prace poświadczające, których przedmiotem były informacje finansowe pro forma („Informacje Finansowe Pro Forma”) zamieszczone na stronach F-111 - F-113 w niniejszym Prospekcie Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) („Spółka”) składające się ze wstępu, śródrocznego sprawozdania z sytuacji finansowej pro forma na dzień 30 czerwca 2010 roku oraz not objaśniających.

Informacje Finansowe Pro Forma zostały przygotowane na wskazanych w nich podstawach, wyłącznie dla zilustrowania, w jaki sposób transakcja opisana we wstępie do Informacji Finansowych Pro Forma mogłaby wpłynąć na informacje finansowe Spółki, przygotowane zgodnie z przyjętymi przez nią zasadami rachunkowości, gdyby transakcja ta miała miejsce wcześniej.

Niniejszy raport jest wymagany przez punkt 20.2 załącznika I do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonującego Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („Rozporządzenie Prospektowe UE”) i został wydany wyłącznie w celu spełnienia tego obowiązku.

Za opracowanie Informacji Finansowych Pro Forma zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 20.2 załącznika I do Rozporządzenia Prospektowego UE oraz z rekomendacjami wydanymi przez Komitet Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych („CESR”) odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było sporządzenie raportu, zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 7 załącznika II do Rozporządzenia Prospektowego UE, co do właściwego opracowania Informacji Finansowych Pro Forma. Nie jesteśmy odpowiedzialni za wyrażanie ani nie wyrażamy jakichkolwiek innych opinii na temat Informacji Finansowych Pro Forma, ani też żadnego z jej składników. Dokonując oceny Informacji Finansowych Pro Forma nie dokonujemy aktualizacji lub innych zmian w opiniach lub raportach poprzednio przez nas wydanych o informacjach finansowych wykorzystanych do opracowania Informacji Finansowych Pro Forma, ani też nie przyjmujemy odpowiedzialności za takie opinie lub raporty w zakresie przekraczającym naszą odpowiedzialność w stosunku do adresatów, do których nasze opinie lub raporty były kierowane wtedy, gdy je wydawaliśmy.

Raport niezależnego biegłego rewidenta

Dla Zarządu Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) (cd.)

Nasze prace poświadczające przeprowadziliśmy stosownie do Krajowego Standardu Rewizji Finansowej Nr 3 „Ogólne zasady przeprowadzania przeglądu sprawozdań finansowych / skróconych sprawozdań finansowych oraz wykonywania innych usług poświadczających”, wydanego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, oraz zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000 – „Usługi atestacyjne inne niż badania czy przeglądy historycznych informacji finansowych”. Nasze prace polegały przede wszystkim na porównaniu nieskorygowanych informacji finansowych z dokumentacją źródłową, zebraniu dowodów leżących u podstaw dokonanych korekt oraz dyskusji z kierownictwem Spółki na temat Informacji Finansowych Pro Forma.


Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że Informacje Finansowe Pro Forma zostały właściwie opracowane na wskazanych w nich podstawach oraz że podstawy te są spójne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Spółkę.

Na podstawie przeprowadzonych prac poświadczających stwierdzamy, że naszym zdaniem:

- (a) Informacje Finansowe Pro Forma zostały właściwie opracowane na wskazanych w nich podstawach;
- (b) podstawy te są spójne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Spółkę.

W rozumieniu punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE przyjmujemy odpowiedzialność za niniejszy, będący częścią Memorandum Informacyjnego, raport oraz stwierdzamy, iż dołożyliśmy należytej staranności, by zapewnić, że informacje zawarte w tym raporcie są, według naszej najlepszej wiedzy, prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie. Niniejsze oświadczenie zostało zamieszczone w niniejszym Prospekcie zgodnie z wymogami punktu 1.2 załącznika I oraz punktu 1.2 załącznika III do Rozporządzenia Prospektowego UE.

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


Wojciech Maj
Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 27 października 2010 roku

Niezbadane informacje finansowe pro forma

Niniejsze niezbadane informacje finansowe pro forma obejmujące niezbadane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej pro forma na dzień 30 czerwca 2010 r., a także noty objaśniające, zostały przygotowane dla potrzeb prospektu emisyjnego Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) („Spółka”). Niezbadane informacje finansowe pro forma zostały przygotowane wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój charakter prezentują hipotetyczną sytuację, dlatego też nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej Spółki. Niezbadane informacje finansowe pro forma powinny być analizowane wraz z historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w niniejszym prospekcie.

Niezbadane informacje finansowe pro forma zostały przygotowane, aby przedstawić, jaki wpływ na śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki na dzień 30 czerwca 2010 r. mogłaby mieć reorganizacja grupy kapitałowej, do której należy Spółka w wyniku, której stała się ona spółką kontrolującą pozostałe podmioty należące do grupy kapitałowej CPD Plc („Grupa CPD”). Reorganizacja ta polegała na przejściu przez Spółkę spółki CPD Plc, będącej jednostką dominującą w Grupie CPD, przez przeniesienie całego majątku CPD Plc na Spółkę, za akcje, wydane przez Spółkę akcjonariuszom CPD Plc („Połączenie”). Transakcja Połączenia została opisana szczegółowo w Rozdziale „Dane historyczne na temat kapitału zakładowego”. Śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej pro forma, przedstawia w sposób hipotetyczny sytuację finansową Spółki, gdyby Połączenie to miało miejsce na dzień 30 czerwca 2010 r.

Założenia leżące u podstaw korekt pro forma oraz źródła informacji opisano w załączonych notach objaśniających. Niezbadane korekty pro forma zostały oparte na dostępnych informacjach i określonych założeniach, które, zdaniem Spółki, są uzasadnione w zaistniałych okolicznościach.

Niezbadane informacje finansowe pro forma zostały sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Spółkę i opisanymi w sprawozdaniach finansowych Spółki zamieszczonych w Prospekcie oraz, w zakresie nieopisanym w sprawozdaniach finansowych Spółki, opisanym w skonsolidowanych sprawozdaniach Grupy CPD zamieszczonych w Prospekcie. Informacje te zostały przedstawione wyłącznie w celach ilustracyjnych i nie określają, jaka byłaby faktyczna sytuacja finansowa Spółki na przedstawioną datę, gdyby Połączenie opisane powyżej rzeczywiście miało miejsce w przyjętym terminie, i nie jest ich celem określenie sytuacji finansowej w jakichkolwiek przyszłych okresach.

Reorganizacja Grupy CPD poprzez Połączenie nie powoduje zmiany kontroli a jedynie reorganizację wewnątrzgrupową i w związku z powyższym nie jest objęta zakresem MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”. Transakcja ta zostanie rozliczona przy użyciu wartości księgowych wynikających ze sprawozdań finansowych Grupy CPD z różnicą pomiędzy wartością wyemitowanego kapitału oraz przejmowanego kapitału ujętą w kapitale własnym w pozycji „Skumulowane zyski (straty)”.

Informacje finansowe pro forma nie zawierają sprawozdania z całkowitych dochodów, gdyż fakt reorganizacji, nawet gdyby była ona przeprowadzona we wcześniejszym okresie, nie miałby wpływu na wyniki zreorganizowanej grupy w stosunku do wyników prezentowanych w sprawozdaniach finansowych Grupy CPD.

Niezbadane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej pro forma Grupy Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) na dzień 30 czerwca 2010 r.

w tysiącach złotych	Nieskorygowane		Informacje pro forma	
	Informacje finansowe	Korekty pro forma	Informacje pro forma Grupa	
	Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.) (Nota 1)	Przejęcie Grupy CPD (bez Poen S.A.) (Nota 2)	Emissja oraz umorzenie akcji (Nota 3)	Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	-	721 510		721 510
Rzeczowe aktywa trwałe	-	866		866
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	-	444		444
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	-	36		36
Wartość firmy	-	51 823		51 823
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	11 687		11 687
	-	786 366	-	786 366
Aktywa obrotowe				
Zapasy	-	77 135		77 135
Należności handlowe oraz pozostałe należności	-	21 504		21 504
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	1 048		1 048
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	205	32 970		33 175
	205	132 657	-	132 862
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	-	147 988		147 988
	205	280 645	-	280 850
Aktywa razem	205	1 067 011	-	1 067 216
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	500		2 983	3 483
Kapitały z przeliczenia różnic kursowych	-	(92 530)		(92 530)
Skumulowane zyski (straty)	(1,143)	941 679	(2 983)	937 553
Kapitał własny razem	(643)	848 149	-	848 506
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-	575		575
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	-	82 046		82 046
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	14 324		14 324
	-	96 945	-	96 945
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	848	18 052		18 900
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	2 077		2 077
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	-	3 362		3 362
	848	23 491	-	24 339
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	-	97 426		97 426
	848	120 917	-	121 765
Zobowiązania razem	848	217 862	-	218 710
Pasywa razem	205	1 067 011	-	1 067 216

Noty objaśniające

1. Dane finansowe Celtic Property Developments (poprzednio Poen S.A.) zostały zestawione na podstawie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., zamieszczonego w Prospekcie na stronach F-77 do F-89.
2. Korekta przedstawia przejęcie Grupy CPD przez Połączenie. Dane finansowe Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2010 r. zostały zestawione na podstawie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., zamieszczonego w Prospekcie na stronach F-93 do F-107. Dane finansowe zawarte w tym sprawozdaniu są wyrażone w EUR, i zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSR 21, tj. poprzez (i) przeliczenie aktywów i zobowiązań oraz pozycji kapitałów (za wyjątkiem skumulowanych zysków (strat) oraz przeliczenia kapitałów z przeliczenia różnic kursowych) według kursu na dzień 30 czerwca 2010 r. (1 EUR = 4,1458), (ii) przeliczenie zatrzymanych skumulowanych zysków (strat) według kursów w okresach, w których te zyski (straty) były generowane, oraz (iii) ujęcie powstałej różnicy w kapitale własnym w pozycji „Kapitały z przeliczenia różnic kursowych”. Następnie dane zostały skorygowane tak, aby wyeliminować efekt konsolidacji spółki Poen S.A., która na dzień 30 czerwca 2010 r. była częścią Grupy CPD. Poniższa tabela przedstawia przeliczenie i korektę.

	Grupa CPD (tys. EUR)	Grupa CPD (tys. PLN)	Wyłączenie Poen S.A. (tys. PLN)	Grupa CPD (bez Poen S.A.) (tys. PLN)
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	174 034	721 510		721 510
Rzeczowe aktywa trwałe	209	866		866
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	107	444		444
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	9	36		36
Wartość firmy	12 500	51 823		51 823
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 819	11 687		11 687
Zapasy	18 606	77 135		77 135
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 187	21 504		21 504
Należności z tytułu podatku dochodowego	253	1 048		1 048
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 002	33 175	(205)	32 970
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	35 696	147 988		147 988
Aktywa razem	257 422	1 067 216	(205)	1 067 011
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	139	575		575
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	19 790	82 046		82 046
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 455	14 324		14 324
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 559	18 900	(848)	18 052
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	501	2 077		2 077
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	811	3 362		3 362
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży	23 500	97 426		97 426
Zobowiązania razem	52 419	218 710	(848)	217 862
Kapitał własny				
Kapitały inne niż kapitał z przeliczenia różnic kursowych	205 105	941 036	643	941 679
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych	(438)	(92 530)		(92 530)
Kapitał własny razem	204 667	848 506	643	849 149

3. Korekta przedstawia efekt ujęcia kapitału akcyjnego wyemitowanego przez Spółkę dla dotychczasowych udziałowców CPD Plc oraz umorzenie akcji własnych przejętych od CPD Plc. Zgodnie z planem połączenia kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z 500 tys. zł do 3.983 tys. zł, t.j. o kwotę 3.483 tys. zł w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł i łącznej wartości 3.483 tys. zł. Wartość wyemitowanego kapitału została pomniejszona o efekt umorzenia akcji własnych Spółki (o wartości nominalnej 500 tys. zł) przejętych od CPD Plc w drodze sukcesji generalnej. Akcje te podlegały nieodpłatnemu umorzeniu.

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1 – Definicje i skróty

Akcje, Akcje Spółki, Akcje Wprowadzane	Akcje zwykłe na okaziciela serii B Spółki w liczbie 34 068 252 Akcje, objęte Prospektem w związku z ubieganiem się o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW
Biegły Rewident	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. ul. Armii Ludowej 14 00-638 Warszawa
CPD, Celtic Property Developments Plc	Celtic Property Developments Plc z siedzibą w Larnace (Cypr), poprzednio Celtic Property Developments SA z siedzibą na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych (BVI)
Doradca Prawny	Kancelaria Prawna Oleś & Rodzyńkiewicz Kalwaryjska Residence, ul. Smolki 5 lok. 203 30-513 Kraków
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
EUR, euro	jednostka monetarna Unii Europejskiej
GPW, Giełda	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Kapitałowa Celtic	Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A. w Warszawie
HUF	Jednostka monetarna Republiki Węgierskiej
IPOPEMA, IPOPEMA Securities	IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KSH, Kodeks Spółek Handlowych, Kodeks spółek handlowych, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, ze zmianami)
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
NBP	Narodowy Bank Polski
NWZA	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
Oferujący	IPOPEMA Securities S.A.
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, ze zmianami)
Prospekt Emisyjny, Prospekt	niniejszy dokument sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem 809/2004 w związku z wprowadzeniem akcji Spółki do obrotu na

	GPW; jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o Akcjach
Rada Nadzorcza, RN	rada nadzorcza Spółki
Rozporządzenie 809/2004, Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 809/2004, Rozporządzenie Prospektowe UE	Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonujące dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (ze zmianami)
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors z siedzibą w Londynie
Spółka, CPD S.A.	Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie (poprzednia nazwa POEN S.A.)
Statut	Statut Spółki w treści ustalonej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 2 września 2010 roku i zarejestrowany przez Sąd Rejestrowy w dniu 10 września 2010 roku
Ustawa o Nadzorze	ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. z 2005 roku, Nr 183, poz. 1537, ze zmianami).
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2005 roku, Nr 183, poz. 1538, ze zmianami).
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zmianami)
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej	ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku – o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2005 roku, Nr 184, poz. 1539).
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zmianami)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zmianami)
WZ	Walne Zgromadzenie Spółki
Zarząd	Zarząd Spółki
złoty, zł, PLN	polski złoty, prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polski

Załącznik 2 – Statut

Tekst jednolity Statutu Spółki Akcyjnej pod firmą **CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

I. Postanowienia wstępne

§ 1

Założycielem Spółki jest Kancelaria Radców Prawnych „Oleś & Rodzyńkiewicz” Sp.k. z siedzibą w Krakowie.

§ 2

1. Firma Spółki brzmi: CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka Akcyjna. Spółka może posługiwać się skrótem firmy CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. lub wyróżniającym ją znakiem graficznym.

2. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

3. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.

4. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, a także uczestniczyć w innych spółkach i jednostkach gospodarczych w kraju i za granicą.

5. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

II. Przedmiot działalności Spółki

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółki z uwzględnieniem Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),

2) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),

3) roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),

4) zakwaterowanie (PKD 55),

5) działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56),

6) działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),

7) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99.Z),

8) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 66.19.Z),

9) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68),

10) działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70),

11) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71),

12) reklama (PKD 73.1),

13) działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z).

2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymaga na podstawie odrębnych przepisów koncesji lub zezwolenia, Spółka uzyska taką koncesję lub zezwolenie przed

podjęciem tej działalności lub spełnieniem innych wymogów ustawowych wymaganych do prowadzenia konkretnej działalności.

3. Zmiana przedmiotu działalności następuje bez wykupu akcji akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia zostanie podjęta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

III. Kapitał zakładowy Spółki

§ 4

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.483.329,50 PLN (trzy miliony czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy) i dzieli się na 34.833.295 (trzydzieści cztery miliony osiemset trzydzieści trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt pięć) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, o numerach od 5000001 do 39833295.

2. Kapitał zakładowy może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze podwyższenia wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych już akcji. Akcje nowych emisji mogą być akcjami imiennymi lub na okaziciela.

3. Akcje Spółki mogą być umarzane w drodze nabycia akcji własnych przez Spółkę (umorzenie dobrowolne), na warunkach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych („k.s.h.”) oraz w uchwale Walnego Zgromadzenia.

4. Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa objęcia akcji. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne.

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

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

§ 4a

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

2. Zarząd Spółki jest upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji wyemitowanych na podstawie upoważnienia udzielonego w ust. 1.

IV. Organy Spółki

§ 5

Organami Spółki są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,

3. Zarząd.

IV.1. Walne Zgromadzenie

§ 6

1. Walne Zgromadzenie odbywa się w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku albo we Wrocławiu.
2. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w art. 393 k.s.h.,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w art. 395 § 2 k.s.h.,
 - 3) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia w innych przepisach k.s.h. albo przepisach innych ustaw,
 - 4) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 5) ustalanie zasad wynagradzania oraz wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
 - 6) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Nie jest wymagana zgoda Walnego Zgromadzenia na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym.

§ 7

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.
2. Walne Zgromadzenie może obradować jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd Spółki w miarę potrzeb z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych.
5. W przypadkach wskazanych w Kodeksie spółek handlowych Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą lub akcjonariuszy w terminach umożliwiających Zarządowi dochowanie obowiązków wynikających z przepisów prawa.
6. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej bądź - w razie nieobecności zarówno Przewodniczącego, jak i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej - Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 8

1. O ile Kodeks spółek handlowych lub postanowienia niniejszego Statutu nie przewidują surowszych warunków, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie odwołania członka Zarządu Spółki bądź zawieszenia go w czynnościach podejmowana na mocy art. 368 § 4 zdanie 2 k.s.h. wymaga większości 3/4 głosów.
2. Uchwały w sprawie zdjęcia określonych spraw z porządku obrad bądź uchwały w przedmiocie zaniechania rozpatrzenia określonych spraw umieszczonych w porządku obrad wymagają szczegółowego uzasadnienia i zgody wszystkich obecnych akcjonariuszy, na których wniosek określona sprawa umieszczona została w porządku obrad.

IV.2. Rada Nadzorcza

§ 9

1. Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do siedmiu członków powoływanych i odwoływanych w trybie określonym w niniejszym statucie na wspólną trzyletnią kadencję.
2. Członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani przez Walne Zgromadzenie, z wyjątkiem pierwszego składu osobowego Rady Nadzorczej pierwszej kadencji, który powołany został przez Założyciela Spółki.
3. Walne Zgromadzenie ustala każdorazowo ilość członków Rady Nadzorczej danej kadencji. Walne Zgromadzenie może uchwałą zmienić ilość członków Rady Nadzorczej w trakcie kadencji, jednakże wyłącznie w związku z dokonywaniem zmian w składzie Rady Nadzorczej w toku kadencji.
4. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać powołany na dalsze kadencje.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać w każdym czasie każdego członka Rady Nadzorczej.
6. Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w toku kadencji, Rada Nadzorcza działa nadal w składzie uszczuplonym do czasu powołania nowego członka Rady przez Walne Zgromadzenie. Jednakże, jeżeli liczebność Rady Nadzorczej spadnie poniżej 5 (pięciu) osób, Rada Nadzorcza traci zdolność do podejmowania uchwał do czasu uzupełnienia liczebności Rady Nadzorczej do co najmniej 5 (pięciu) osób.

§ 10

1. Rada Nadzorcza działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem art. 388 § 2 i 4 k.s.h.
3. Z zastrzeżeniem art. 388 § 4 k.s.h. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały bez wyznaczenia posiedzenia w trybie obiegowym pisemnym (kurenda) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Z zastrzeżeniem ust. 6 uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów obecnych członków Rady (więcej głosów „za” niż „przeciw”, głosów „wstrzymujących się” nie uwzględnia się przy obliczaniu wyników głosowania). W razie równości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
5. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej, do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotami powiązanymi ze Spółką w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r. Nr 33, poz. 259) albo innego aktu prawnego, który zastąpi w porządku prawnym to rozporządzenie. Wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większośćowy udział kapitałowy. Uchwała w sprawie wyrażania zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z podmiotami powiązanymi ze Spółką może być podjęta, jeśli choć jeden Członek Niezależny Rady Nadzorczej wyraził zgodę na jej zawarcie.
6. W przypadku nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej wszystkie kompetencje Przewodniczącego wykonuje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, z wyjątkiem kompetencji, o której mowa w ust. 4 zdanie 2.

§ 11

1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- 1) zatwierdzanie rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki,
- 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
- 3) zawieszanie z ważnych powodów członków Zarządu w czynnościach,
- 4) ocena sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy,
- 5) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w ubiegłym roku obrotowym oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu dorocznych sprawozdań z wyników ocen, o których mowa w pkt 4 i 5,
- 7) w przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki giełdowej i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką giełdową: (i) sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki; (ii) coroczne dokonywanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny pracy Rady Nadzorczej (samoocena); (iii) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 8) wybór i odwoływanie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki,
- 9) zatwierdzanie regulaminu Zarządu i zmian tego regulaminu,
- 10) reprezentowanie Spółki w umowach i sporach z członkami Zarządu; w takim wypadku w imieniu Rady Nadzorczej oświadczenia składa Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny członek Rady Nadzorczej, po uzyskaniu stosowanego upoważnienia zawartego w uchwale Rady Nadzorczej w sprawie zawarcia umowy lub prowadzenia sporu z członkami Zarządu,
- 11) wyrażanie zgody na zawieranie przez Spółkę umów z podmiotami powiązanymi, o których mowa szczegółowo w § 10 ust. 5 Statutu.

3. W przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki giełdowej, gdy liczebność Rady Nadzorczej wynosić będzie przynajmniej 6 (sześć) osób i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką giełdową, w ramach Rady Nadzorczej powoływany będzie Komitet Audytu. W skład tego Komitetu wchodzić będzie przynajmniej jeden Niezależny Członek Rady Nadzorczej posiadający kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.

4. Do zadań Komitetu Audytu należeć będzie w szczególności zaopiniowanie dla potrzeb dokonania oceny, o której mowa w § 11 ust. 2 pkt 4 i 5, sprawozdań i wniosków Zarządu, a także zaopiniowanie przedkładanych Radzie Nadzorczej przez Zarząd budżetów rocznych oraz planów strategicznych Spółki oraz wyrażenie rekomendacji w zakresie wyboru podmiotu mającego pełnić funkcję biegłego rewidenta Spółki.

5. W przypadku, gdy Rada Nadzorcza funkcjonować będzie w składzie 5-osobowym, zadania Komitetu Audytu wykonywać będzie Rada Nadzorcza kolegialnie.

6. Komitet Audytu działać będzie zgodnie z postanowieniami art. 86 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).

§ 12

1. Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym (obrotu giełdowego), co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej będzie Członkami Niezależnymi.
2. Członkowie Niezależni powinni spełniać kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych w pkt III ppkt 6 dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, stanowiącego załącznik do

uchwały nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA z dnia 19 maja 2010 r. albo wskazane w obowiązujących w dniu wyboru Członka Niezależnego innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od niezależnych członków rad nadzorczych spółek giełdowych.

3. Przynajmniej jeden Niezależny Członek Rady Nadzorczej powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.

4. Członkowie Niezależni zostaną powołani w skład Rady Nadzorczej po raz pierwszy na najbliższym Walnym Zgromadzeniu odbywanym po dniu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym.

5. Kandydat na Członka Niezależnego Rady Nadzorczej składa Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia pisemne oświadczenie o spełnianiu przez kandydata warunków wskazanych w ust. 2 powyżej. Oświadczenie to dołącza się do protokołu obrad Walnego Zgromadzenia.

IV.3. Zarząd

§ 13

1. Zarząd składa się z od jednej do pięciu osób, powoływanych na wspólną pięcioletnią kadencję przez Radę Nadzorczą, za wyjątkiem pierwszego składu osobowego Zarządu pierwszej kadencji, który powołany został przez Założyciela Spółki, z tym że druga kadencja Zarządu zostaje wydłużona z lat 3 do lat 5 z chwilą rejestracji zmiany Statutu wydłużającej kadencję Zarządu. Liczbę członków Zarządu danej kadencji ustala Rada Nadzorcza oraz może ona zwiększyć bądź zmniejszyć liczebność Zarządu w ciągu kadencji. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów.

2. Jednemu z powołanych członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu z zajmowanej funkcji z pozostawieniem go w składzie Zarządu i jednoczesnym powierzeniem funkcji Prezesa Zarządu innemu członkowi Zarządu.

3. Mandat członka Zarządu powołanego w toku danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu.

4. Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. W sprawach nieprzekraczających zwykłych czynności Spółki każdy z członków Zarządu może prowadzić sprawy Spółki samodzielnie. W sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki związanych z prowadzeniem jej przedsiębiorstwa konieczne jest podjęcie uchwały Zarządu.

5. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. Zakres praw i obowiązków Zarządu, a także tryb jego działania określa regulamin Zarządu, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

§ 14

Do reprezentowania Spółki, składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważnieni są:

- 1) Prezes Zarządu samodzielnie,
- 2) dwaj członkowie Zarządu łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem.

V. Rachunkowość Spółki

§ 15

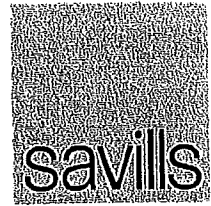
1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, z tym, że pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem 31 grudnia 2007 r.

2. Walne Zgromadzenie może postanowić o utworzeniu z zysku lub z innych kapitałów własnych - w granicach określonych przepisami prawa - kapitałów rezerwowych lub funduszy celowych.
3. Sposób wykorzystania kapitałów rezerwowych lub funduszy celowych określa Walne Zgromadzenie.
4. Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Załącznik 3 – Raport z wyceny nieruchomości

Załącznikiem do niniejszego Prospektu jest skrócony raport z wyceny nieruchomości Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A., który zawiera wyceny następujących nieruchomości:

1. Aquarius;
2. Cybernetyki;
3. Traktorzystów;
4. Jana Kazimierza;
5. Józefosław;
6. Koszykowa;
7. Łopuszańska;
8. Magdalenka;
9. Mokotów Plaza I;
10. Mokotów Plaza II;
11. Ursus – Posag 7 Panien;
12. Ursus – Traktorzystów;
13. Wilanów;
14. Wolbórz;
15. Alsonemedi.



Warszawa, 30.09.2010 r.

DO:

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
00-124 Warszawa, Rondo ONZ 1

Dotyczy: Skrócony raport z wycen nieruchomości grupy kapitałowej Celtic Property Developments S.A.
(„Raport”)

Zastrzeżenie

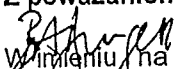
Niniejszy dokument stanowi skrócony Raport z wycen nieruchomości wykonanych przez SAVILLS Sp. z o.o. w grudniu 2009 roku (w oryginale w języku angielskim) i może zostać wykorzystany jedynie w celu zamieszczenia go w prospekcie lub innym dodatkowym dokumencie ofertowym w związku z ubieganiem się o dopuszczenie akcji spółki Celtic Property Developments S.A. do notowań na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Niniejszy Raport, ani żadna jego część, nie może być zmieniana ani modyfikowana (w tym w zakresie zmiany kontekstu prezentacji raportu) ani powielany bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody SAVILLS Sp. z o.o. Każda osoba, która naruszy niniejsze postanowienie będzie mogła zostać pociągnięta do odpowiedzialności, w tym może zostać zobowiązana do rekompensaty SAVILLS Sp. z o.o. wszelkich szkód powstałych wskutek takiego naruszenia.

SAVILLS Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek wykorzystanie skróconego Raportu w sposób niezgodny z niniejszym ustępem.

Zamieszczone w niniejszym dokumencie wyciągi z operatów szacunkowych stanowią integralną część wycen nieruchomości wykonanych w grudniu 2009 i w związku z tym powinny być czytane w powiązaniu z tymi wycenami. Wyżej wspomniane wyceny zostały wykonane przez SAVILLS Sp. z o.o. na zlecenie właścicieli wycenianych nieruchomości.

Oświadczenie

Z zastrzeżeniem treści niniejszego Raportu, oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą (i przy dołożeniu wszelkich starań), informacje zawarte w niniejszym Raporcie z wycen nieruchomości są zgodne ze stanem faktycznym na dzień 31 grudnia 2009 roku i nie zawierają żadnych braków, które mogłyby wpłynąć na przedstawione w nim wyniki wyceny.

Z poważaniem

W imieniu na rzecz
SAVILLS Sp. z o.o.

Managing Director, Brian Burgess

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 528-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

**Załącznik:**

Lista wycen nieruchomości zawartych w Raporcie:

1. Aquarius, 2. Cybernetyki, 3. Traktorzystów, 4. Jana Kazimierza, 5. Józefosław, 6. Koszykowa, 7. Łopuszańska, 8. Magdalenka, 9. Mokotów Plaza I, 10. Mokotów Plaza II, 11. Ursus – Posag 7 Panien, 12. Ursus – Traktorzystów, 13. Wilanów, 14. Wolbórz,

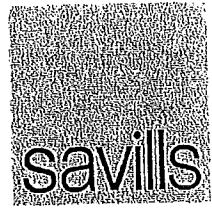
1. AQUARIUS - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Bemowo, ul. Polczyńska 31A
Rodzaj nieruchomości:	Budynek biurowy generujący dochód z czynszów najmu Nieruchomość gruntowa o powierzchni 15.480 m ² przeznaczona pod zabudowę budynku biurowego.
Opis nieruchomości:	Budynek biurowy Aquarius obejmuje: <ul style="list-style-type: none">• Powierzchnia najmu biur 4.922.88 m²,• Powierzchnia magazynowa 326,10 m²,• 208 naziemnych miejsc parkingowych
Sytuacja planistyczna:	Miejscowy Plan – większa część nieruchomości gruntowej przeznaczona pod funkcję administracyjną oraz usługi bankowe, z zachowaniem strefy ochronnej przeznaczonej dla osób pozostających w strefie oddziaływania pola elektromagnetycznego. Część działek gruntu nr 59/5 oraz 60/1, 60/2 przeznaczona jest pod parking naziemny oraz tereny zielone. Miejscowy Plan nie obejmuje działkę gruntu nr 3. Pozwolenie na budowę przewiduje budowę dwóch budynków biurowych na działkach gruntu nr 53/1, 53/2, 54, 55/1, 55/2, 55/3, 59/3, 59/4, 59/5, 60. Zgodnie z uzyskaną informacją zostało złożone podanie o zmianę pozwolenia na budowę.
Stan prawny:	Księga wieczysta nr WA1M/00168850/2. Właściciel nieruchomości: Robin Investments Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda inwestycyjna Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



Podstawowe informacje i
założenia do wyceny:

Budynek Biurowy Aquarius

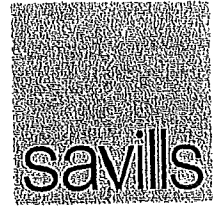
- o Całkowita powierzchnia najmu: 5.248,98 m²
 - o Czynsz rynkowy za powierzchnię biurową: 11,00 EUR / m² / m-ąc
 - o Czynsz rynkowy za powierzchnię magazynową: 5,00 EUR / m² / m-ąc
 - o Czynsz rynkowy za miejsca parkingowe: 20,00 EUR / miejsce / m-ac
 - o Stopa dyskontowa: 8,25%
 - o Stopa kapitalizacji: 8,00%
 - o Stopa zwrotu (w roku 2): 9,35%
- Przewidywany okres sprzedaży/najmu inwestycji: 12 – 24 miesiące.
-

Wartość rynkowa nieruchomości: 7.560.000 EUR
(Siedem Milionów Pięćset Sześćdziesiąt Tysięcy EUR)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



2. CYBERNETYKI - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Cybernetyki 7
Rodzaj nieruchomości:	Budynek biurowy generujący dochód z czynszów najmu położony na działce gruntu no powierzchni 3.908 m ² .
Opis nieruchomości:	Przedmiotowa nieruchomość obejmuje: <ul style="list-style-type: none">• Powierzchni najmu biur 5.389,61 m²,• Powierzchni najmu magazynków 302,9 m².
Sytuacja planistyczna:	Studium (obszar M1.30) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz komercyjna.
Stan prawny:	Księga wieczysta nr. WA2M/00139786/7. Właściciel gruntu: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynków: Lakia Investments Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda inwestycyjna Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<ul style="list-style-type: none">o Całkowita powierzchnia najmu 5,692,51 m²o Czynsz rynkowy za powierzchnię biurową: EUR 10 / m²o Czynsz rynkowy za powierzchnię magazynową (parter): EUR 5 / m²o Czynsz rynkowy za parking naziemny: 40 EUR / miejsceo Stopa dyskontowa: 8,00%o Stopa kapitalizacji: 8,25%o Stopa zwrotu: 8,50%o Przewidywany okres sprzedaży: 12 – 24 miesiące
Wartość rynkowa nieruchomości:	7.900.000 (Siedem Milionów Dziewięćset Tysięcy EUR)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



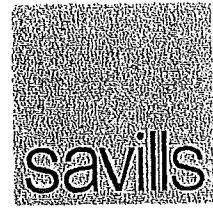
3. TRAKTORZYSTÓW - WYCIĄG Z OPRATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warsaw, dzielnica Bemowo and Włochy, ul. Traktorzystów / Świerszcza
Rodzaj nieruchomości:	3 działki gruntu o powierzchni 2.901 m ² .
Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa niezabudowana przez, którą przechodzi nieczynna droga kolejowa.
Sytuacja planistyczna:	Działki gruntu nr 23, 24 - Miejscowy plan (obszar KD-KK) przeznaczenie: infrastruktura kolejowa; Działka gruntu nr 2/4 – Studium uwarunkowań (obszar KK) przeznaczenie: infrastruktura kolejowa
Stan prawny:	Księga Wieczysta nr WA5M/00444067/3. Właściciel gruntu: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty i właściciel zabudowań: Darvest Investments Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda Porównawcza Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<u>Założenia do wyceny</u> Wartość 1 m ² gruntu – 400,00 PLN Przewidywany okres sprzedaży: 18–36 months
Wartość rynkowa nieruchomości:	PLN 1,170,000 (Jeden Million Sto Siedemdziesiąt Tysięcy PLN)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



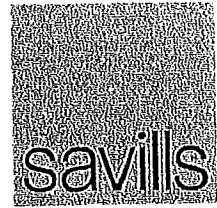
4. JANA KAZIMIERZA - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Wola, ul. Jana Kazimierza 12/14
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 8,704 m ² przeznaczona funkcją biurową/usługową. Obecnie nieruchomość jest zabudowana budynkiem magazynowym przeznaczonym do wyburzenia.
Opis nieruchomości:	Założenia do projektu zgodne z Pozwoleniem na budowę <ul style="list-style-type: none">• Powierzchnia biurowa 17,200 m²,• Powierzchnia usług/handlowa 3,500 m²• Liczba miejsc parkingowych naziemnych 295.
Sytuacja planistyczna:	Pozwolenie na budowę obejmujące budynek biurowy z powierzchnią handlową na parterze.
Stan prawny:	Księga wieczysta nr WA4M/00153285/3. Właściciel gruntu: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku: Mandy Investments Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów Metoda Pozostałościowa Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<ul style="list-style-type: none">o Czynsz rynkowy za powierzchnię biurową: EUR 14,00 / m²o Czynsz rynkowy za powierzchnię biurową/handlową: EUR 15,00 / m²o Czynsz rynkowy za miejsce parkingowe: EUR 50,00 / spaceo Stopa dyskontowa: 8,00%o Stopa kapitalizacji: 8,00%o Stopa zwrotu (w roku 2): 8,73%o Przewidywany okres: 12 – 18 miesięcy

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



Wartość rynkowa nieruchomości:

7.660.000 EUR

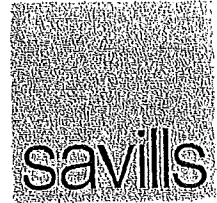
(Siedem Milionów Sześćset Sześćdziesiąt Tysięcy EUR)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "SAB" or similar, located in the bottom right corner of the page.



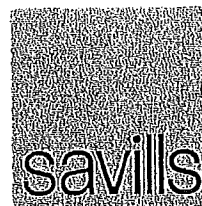
5. JÓZEFOSŁAW - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Gmina Piaseczno, Józefosław, ul. Wilanowska/Działkowa
Rodzaj nieruchomości:	2 działki gruntu niezabudowane wraz z udziałem w 1 działce gruntu przeznaczonej pod drogę wewnętrzną.
Opis nieruchomości:	2 działki gruntu niezabudowane o całkowitej powierzchni 2.537,34 m ² oraz 1 działka gruntu przeznaczona pod drogę wewnętrzną (udział w gruncie o powierzchni 255.34 m ²).
Sytuacja planistyczna:	Przeznaczenie w Miejscowym Planie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Stan prawny:	Księga wieczysta nr: WA5M/00431105/8, WA5M/00422752/2 Właściciel gruntu: Lillane Investments Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawa wyceny:	Metoda inwestycyjna Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<ul style="list-style-type: none">o Wartość 1 m² gruntu niezabudowanego określona metodą porównawczą PLN 500 / m²o Przewidywany okres zakończenia sprzedaży inwestycji: 12 – 24 miesięcy
Wartość rynkowa nieruchomości (Wycena nieruchomości przy założeniu wyceny pojedynczych działek gruntu)	1.270.000 PLN (Jeden Million Dwieście Tysięcy Siedemdziesiąt Tysięcy PLN)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



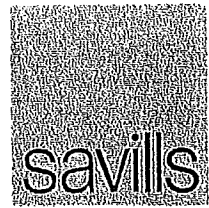
6. KOSZYKOWA - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Śródmieście, ul. Koszykowa 69
Rodzaj nieruchomości:	Kamienica składająca się z dwóch części: frontowej oraz oficyny przeznaczone do renowacji (prace remontowe w budynku frontowym ukończone w 90%)
Opis nieruchomości:	Planowany projekt przewiduje 1.611,75 m ² powierzchni mieszkaniowej włączając 72.13 m ² powierzchni handlowej.
Sytuacja planistyczna:	Pozwolenie na budowę obejmuje renowację istniejącego budynku przy ul. in ul. Koszykowej 69. Budynek jest w trakcie renowacji na podstawie prawomocnej decyzji administracyjnej.
Stan prawny:	Księga wieczysta nr WA4W/00234176/8 Właściciel gruntu - gmina Warsaw Centrum Użytkownik wieczysty – Elara Investments Sp. z o.o. do 13 Października 2105
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda Inwestycyjna Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<ul style="list-style-type: none">o Powierzchnia sprzedaży mieszkań w budynku głównym – 1.057,47 m²o Powierzchnia sprzedaży mieszkań w budynku oficyny – 482.15 m²o Powierzchnia sprzedaży usług - 72,13 m²o Budżet inwestycyjny dostarczony przez Elara Investments Sp. z o.o.o 90% prac adaptacyjnych ukończonych w budynku głównym<ul style="list-style-type: none">o <i>Opcja I: Stan obecny (z wyłączeniem dalszej renowacji)</i><ul style="list-style-type: none">• Wartość rynkowa PUM:<ul style="list-style-type: none">▪ Budynek frontowy – PLN 12.000 / m²▪ Budynek oficyny – PLN 8.000 / m²• Wartość rynkowa powierzchni handlowej - PLN 13.000 / m²o <i>Opcja II: Stan obecny (przy założeniu zakończeniu renowacji)</i><ul style="list-style-type: none">• Market value for refurbished apartments<ul style="list-style-type: none">▪ Budynek frontowy – PLN 15.000 / m²▪ Budynek oficyny – PLN 13.000 / m²• Czynsz rynkowy za powierzchnię handlową - EUR 25 / m² /m-c <p>Przewidywany okres sprzedaży inwestycji: 12 – 18 miesięcy</p>

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



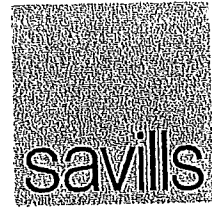
Wartość rynkowa nieruchomości, z wyłączeniem dalszego remontu, przy założeniu że nie jest przedmiotem najmu umów socjalnych	19,030,000 PLN (Dziewiętnaście Milionów Trzydzieści Tysięcy PLN)
Wartość rynkowa nieruchomości, z uwzględnieniem dalszego remontu, przy założeniu że nie jest przedmiotem najmu umów socjalnych	19,700,000 PLN (Dziewiętnaście Milionów Siedemset Tysięcy PLN)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.





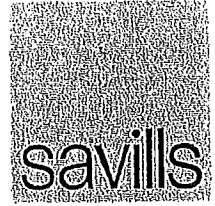
7. ŁOPUSZAŃSKA - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Włochy, ul. Łopuszańska / ul. Bakalarska
Rodzaj nieruchomości:	12 działek gruntu o powierzchni 44.909 m ² częściowo zabudowane budynkami magazynowymi
Opis nieruchomości:	Działka gruntu zabudowana 13 budynkami magazynowymi przeznaczonymi do wyburzenia Założenia do projektu, oparte na Studium: <ul style="list-style-type: none">o Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę komercyjną / mieszkaniowąo 36.502 m² PUMo 4.742 m² powierzchnia handlowao 12.646 m² powierzchnia biurowao 924 miejsc parkingowych
Sytuacja planistyczna:	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (obszar M1.20) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i komercyjna
Stan prawny:	Księga Wieczysta nr WA1M/00282562/1, WA1M/00435261/9, WA1M/00426618/1, WA1M/00444614/5, WA1M/00426617/4, WA1M/00455277/0. Właściciel: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynków: Devin Investments Sp. z o. o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda inwestycyjna Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<u>Główne założenia do wyceny</u> <ul style="list-style-type: none">o Założenia do projektu inwestycyjnego zgodne ze Studium:<ul style="list-style-type: none">- Projekt inwestycyjny otrzymany od kłenata- Brak budżetu inwestycyjnego- Budżet inwestycyjny oparty na analizie rynkuo Powierzchnia budynków przeznaczonych do rozbiórki – 16.265 m²o Całkowita powierzchnia sprzedaży mieszkań – 36.502 m²o Całkowita powierzchnia sprzedaży powierzchni komercyjnych – 17.388 / m²<ul style="list-style-type: none">• Powierzchnia handlowa – 4.742/m²

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



-
- Powierzchnia biurowa – 12.646 / m²
 - o Liczba miejsc parkingowych (część mieszkaniowa) – 608
 - o Liczba miejsc parkingowych (część biurowa) - 316
 - o Wartość rynkowa za powierzchnię mieszkaniową - PLN 6.600 / m²
 - o Wartość rynkowa za miejsce parkingowe (część mieszkaniowa) - PLN 25.000 / miejsce
 - o Czynsz rynkowy za powierzchnię handlową - EUR 14,00 / m²
 - o Czynsz rynkowy za powierzchnię biurową - EUR 12,00 / m²
 - o Czynsz rynkowy za miejsce parkingowe (część biurowa) – EUR 70,00 / m²

Przewidywany okres sprzedaży/wynajmu inwestycji wynosi od 12 do 18 miesięcy.

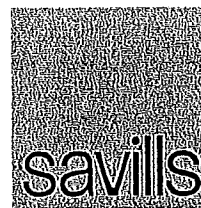
Wartość rynkowa nieruchomości: PLN 42.060.000

(Czterdzieści Dwa Miliony Sześćdziesiąt Tysięcy PLN)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

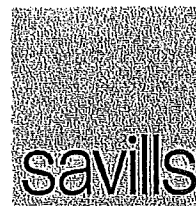
KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



8. MAGDALENKA - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Gmina Lesznowola, Radiostacja Łazy, ul. Rolna
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 66.004 m ²
Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 66,004 m ² przeznaczona pod zabudowę jednorodziną
Sytuacja planistyczna:	Miejscowy Plan przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
Stan prawny:	Księga wieczysta nr WA5M/00428496/1 Właściciel gruntu: Gaetan Investments Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda inwestycyjna Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<ul style="list-style-type: none">o Wartość 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej określona metodą porównawczą 200 PLN / m²o Przewidywany okres sprzedaży inwestycji: 12-18 miesięcy
Wartość rynkowa nieruchomości:	PLN 13.200.800 (Trzydzieści Milionów Dwieście Tysięcy PLN)



9. MOKOTÓW PLAZA I - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Postępu 6
Rodzaj nieruchomości:	Budynek biurowy generujący dochód w postaci czynszów najmu położony na działce gruntu o powierzchni 8.977 m ²
Opis nieruchomości:	Przedmiotowa nieruchomość obejmuje: <ul style="list-style-type: none">• Powierzchnia biurowa 15,298 m²,• 125 liczba podziemnych miejsc parkingowych• 130 liczba naziemnych miejsc parkingowych
Sytuacja planistyczna:	Studium uwarunkowań (obszar M1.30) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcja komercyjna
Stan prawny:	Księga Wieczysta nr WA2M/00307649/4. Właściciel gruntu: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku: Mokotów Plaza Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda inwestycyjna Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<ul style="list-style-type: none">o Całkowita powierzchnia biurowa do wynajęcia: 15.298 m²o Czynsz rynkowy za biura : 13,75 EUR / m²o Czynsz za miejsca parkingowe naziemne : 50 EUR / miejsceo Czynsz za miejsca parkingowe podziemne: 75 EUR / miejsceo Stopa dyskontowa: 8,00%o Stopa kapitalizacji: 7,50%o Stopa zwrotu (w toku 2): 8,19% Przewidywany okres sprzedaży/wynajmu planowanej inwestycji: 6 – 12 miesiące.
Wartość rynkowa nieruchomości:	34.020.000 EUR (Trzydzieści Cztery Miliony Dwadzieścia Tysięcy EUR)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



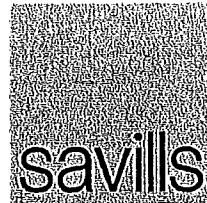
10. MOKOTÓW PLAZA II - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Cybernetyki 9
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 7.449 m ² zabudowana budynkiem magazynowym przeznaczonym do adaptacji na funkcję biurową.
Opis nieruchomości:	Budynek biurowy Mokotów Plaza II obejmuje: <ul style="list-style-type: none">• Powierzchnia biurowa 13.745 m²• Powierzchnia najmu magazynków 1.859 m²• 98 podziemnych miejsc parkingowych• 108 naziemnych miejsc parkingowych
Sytuacja planistyczna:	Pozwolenie na budowę (Decyzja Nr 456/MOK/A/2007, z dnia 25.06.2007) obejmujące pozwolenie na przebudowę i adaptację istniejącego budynku magazynowego na funkcję biurową i usługową.
Stan prawny:	Księga wieczysta nr WA2M/00307649/4. Właściciel gruntu: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynku: Mokotów Plaza Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda pozostałościowa Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<u>Główne założenia do wyceny</u> <ul style="list-style-type: none">o Założenia do projektu inwestycyjnego zgodne z Pozwoleniem na Budowę:<ul style="list-style-type: none">- Projekt inwestycyjny otrzymany od kłienata- Brak budżetu inwestycyjnego- Budżet inwestycyjny oparty na analizie rynkuo Całkowita powierzchnia najmu: 13.745 m²o Czynsz rynkowy za powierzchnię biurową: 13,75 EUR / m²o Czynsz rynkowy za powierzchnię magazynową: 6,00 / m²o Czynsz rynkowy za miejsce parkingowe: 50 EUR / miejsceo Czynsz rynkowy za parking podziemny: 75 EUR / miejsceo Stopa dyskontowa: 8,00%o Stopa kapitalizacji: 7,50%

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



o Stopa zwrotu: (w roku 2): 8,26%

Przewidywany okres sprzedaży/wynajmu inwestycji wynosi od 6 do 12 miesięcy.

Wartość rynkowa nieruchomości:

6.330.000 EUR

(Sześć Milionów Trzysta Trzydzieści Tysięcy EUR)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "AS" or similar, located in the bottom right corner of the page.



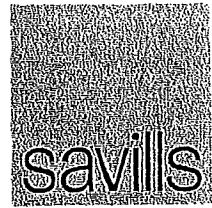
11. URSUS – POSAG 7 PANIEN - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Ursus, ul. Posag 7 Paniń 10
Rodzaj nieruchomości:	3 działki gruntu o powierzchni 67.027 m ² .
Opis nieruchomości:	Działka gruntu zabudowana budynkiem przemysłowym częściowo wyburzonym. Projekt inwestycyjny, oparty na założeniach Miejscowego Planu oraz informacji uzyskanych od klienta: <ul style="list-style-type: none">o Nieruchomość przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową oraz komercyjną;o 108.174 m² powierzchnia sprzedażyo 1.908 miejsc parkingowych
Sytuacja planistyczna:	Projekt Miejscowego Planu obecnie wyłożonego do wglądu - (obszar MW(U)) przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna z powierzchnią usługową na parterze.
Stan prawny:	Księga wieczysta nr - WA1M/00212689/6. Właściciel gruntu: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu: Blaise Investments Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda porównawcza i pozostałościowa Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<u>Główne założenia do wyceny</u> <ul style="list-style-type: none">o Założenia do wyceny przyjęte z Projektu Miejscowego Planu wyłożonego obecnie do wglądu oraz na podstawie informacji uzyskanych od klienta tj.<ul style="list-style-type: none">- Brak wstępnego budżetu inwestycyjnego- Brak projektu budowlanego- Koszty budowy oparte na analizie rynkuo Całkowita powierzchnia sprzedaży mieszkań – 104.929 m²o Całkowita powierzchnia sprzedaży powierzchni handlowej – 3.245 m²o Liczba miejsc parkingowych (część mieszkaniowa) – 1.908o Wartość rynkowa za 1 m² PUM - 6.000 PLN / m²o Wartość rynkowa jednego miejsca parkingowego (część mieszkaniowa) – 18.000 PLN / miejsce

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



12. URSUS – TRAKTORZYSTÓW - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Ursus, ul. Traktorzystów
Rodzaj nieruchomości:	138 działek gruntu częściowo zabudowanych byłymi budynkami przemysłowymi (obecnie nieużytkowanych) o całkowitej powierzchni 515.125 m ² .
Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa zabudowana 18 budynkami przemysłowymi przeznaczonymi do wyburzenia. Założenia dotyczące planowanej inwestycji oparte są na Planie Miejscowym oraz informacjach uzyskanych od klienta: <ul style="list-style-type: none">o Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod inwestycję mieszkaniową / komercyjną / przemysłowąo 671.076 m² całkowita powierzchnia sprzedaży / najmuo 11.401 miejsc parkingowych
Sytuacja planistyczna:	Projekt Miejscowego Planu (wyłożony obecnie do wglądu) (obszar MW(U), MW/U, U, UO, UOp, P/IC, U/IC, IG, IE/IK) przeznaczenie: funkcja mieszkaniowa, komercyjna, przemysłowa.
Stan prawny:	131 działek gruntu dla których urządzonych są 42 księgi wieczyste Właściciel gruntu: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty: Challenge Eighteen Sp. z o.o. Umowy najmu na 7 działek gruntu do 31.12.2009, z możliwością przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.
Cel wyceny:	Wycena dla celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda porównawcza i pozostałościowa Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<u>Główne założenia do wyceny</u> <ul style="list-style-type: none">o Założenia do projektu oparte na projekcie Miejscowego Planu, wyłożonego obecnie do wglądu oraz informacji uzyskanych od klienta:<ul style="list-style-type: none">- Brak budżetu inwestycyjnego- Brak projektu budowlanego- Koszty inwestycji oparte na analizie rynku

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



-
- o Powierzchnia budynków do wyburzenia – 128.227 m²
 - o Całkowita powierzchnia sprzedaży, mieszkania – 627,070 m²
 - o Całkowita powierzchnia sprzedaży, komercja: - 32,923 m², zawiera:
 - handel – 18,126 / m²
 - drobny handel – 14,797 / m²
 - o Całkowita powierzchnia przemysłowa – 11.083 / m²
 - o Liczba miejsc parkingowych (część mieszkaniowa) – 11.401 miejsc parkingowych
 - o Wartość rynkowa PUM - 6.000 PLN / m²
 - o Wartość rynkowa miejsc parkingowych - 18.000 PLN / miejsce
 - o Czynsz rynkowy za duże powierzchnie handlowe 14,00 EUR /m²/m-ąc
 - o Czynsz rynkowy za małe powierzchnie handlowe 12,00 EUR/m²/m-ąc
 - o Czynsz za powierzchnię przemysłową 5,00 EUR / m² / m-ąc

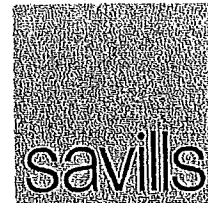
Przewidywany okres zakończenia sprzedaży/wynajmu inwestycji: 24–48 miesiące

Wartość rynkowa nieruchomości: PLN 472.390.000
(Czteryście Siedemdziesiąt Dwa Tysiące Trzysta Dziewięćdziesiąt Tysięcy)

Savills Sp. z o.o.; ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



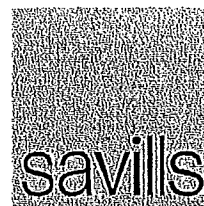
13. WILANÓW - WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Warszawa, dzielnica Wilanów, ul. Bruzdowa
Rodzaj nieruchomości:	5 domów i grunt niezabudowany
Opis nieruchomości:	<ul style="list-style-type: none">o 5 domów jednorodzinnych o powierzchni 1,420.93 m²o Grunt niezabudowany:- 3 działki gruntu o powierzchni 3.914 m² przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinna- Udział w 2 działkach gruntu stanowiących drogi o powierzchni 1.293,89 m²
Sytuacja planistyczna:	Przedmiotowa nieruchomość w 75% objęta jest Planem Miejscowy. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna. Na pozostałą część przedmiotowej nieruchomości wydane są warunki zabudowy (decyzja WZ) (Decyzja Nr WUM.I.7331-1-8/07 z dnia 12 Października 2007). Przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.
Stan prawny:	Księga Wieczysta nr WA2M/00448031/9 Właściciel gruntu i budynku: Lillane Investments Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena do celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda porównawcza Standardy wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudzień 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<u>Podstawowe informacje i założenia:</u> <ul style="list-style-type: none">o Całkowita powierzchnia sprzedaży domów – 1.420,93 m²o Wartość 1 m² powierzchni użytkowej domów określona metodą porównawczą – 5.500 PLN / m²o Wartość 1 m² gruntu niezabudowanego określona metodą porównawczą – 500 PLN / m²o Przewidywany okres sprzedaży: 12-18 months
Wartość rynkowa nieruchomości:	10.420.000 PLN (Dziesięć Milionów Czteryście Dwadzieścia Tysięcy PLN)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.



14. WOLBÓRZ - WYCIĄG Z OPRATU SZACUNKOWEGO

Adres:	Wolbórz, Piotrkowski Powiat
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa, składająca się z 3 działek gruntu, położona w miejscowości Wolbórz
Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 99.594 m ² przeznaczona pod centrum logistyczne.
Sytuacja planistyczna:	Warunki zabudowy pod centrum logistyczne
Stan prawny:	Księgi wieczyste nr PT1P/00075470/7, PT1P/ 00072642/3, PT1P/00034997/8. Właściciel gruntu: Hub Developments Ltd Sp. z o.o.
Cel wyceny:	Wycena do celów księgowych
Podstawy wyceny:	Metoda Porównawcza Standardy Wyceny RICS
Data wyceny:	31 Grudnia 2009
Podstawowe informacje i założenia do wyceny:	<ul style="list-style-type: none">o Wartość rynkowa 1 m² gruntu, metoda porównawcza – 25 PLN / m²o Przewidywany okres sprzedaży: 12 – 24 months
Wartość rynkowa nieruchomości:	PLN 2.490.000 (Dwa Miliony Czteryście Dziewięćdziesiąt Tysięcy PLN)

Savills Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 111, 00-102 Warsaw, Poland
Tel: + 48 22 330 0630 Fax: + 48 22 330 0631

KRS: 0000206831; NIP: 526-27-71-913; Share Capital: PLN 275,000

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

