RAPORT ROCZNY 2012

Celtic

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2013 R.

Celtic

SPIS TREŚCI

I. RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ... 4
II. LIST PREZESA ZARZĄDU ... 7
III. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ... 10
IV. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ ... 11
V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ... 12
1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC ... 12
2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ... 13
3. AKCJONARIAT ... 16
4. ŁAD KORPORACYJNY ... 17
5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA ... 21
6. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ... 22
7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ... 23
8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH ... 26
9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY ... 32
10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY ... 32
11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH ... 34
12. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA ... 37
13. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH ... 43
14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA ... 43
15. UMOWY ZNACZĄCE ... 43
16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ... 44
17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE ... 44
18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH ... 45
19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH ... 49
20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ... 49
21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA ... 50
22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ ... 50
23. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY ... 51
24. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ... 51
25. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ ... 51
26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH ... 52
27. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ... 52
28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI ... 54
29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ... 54
VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ... 57
VII. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA ... 58
VIII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R. ... 59
IX. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R. ... 60

RADA NADZORCZA

I. RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Na dzień publikacji raportu w skład Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PANI MARZENA BIELECKA - PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pani Marzena Bielecka została powołana do Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pani Marzeny Bieleckiej upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pani Marzena Bielecka posiada wykształcenie wyższe, ukończyła studia na Wydziale Polonistyki i Slawistyki Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: Jugoslawistyka). Pani Marzena Bielecka ukończyła także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii.

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

Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

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

Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomika Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

- **PAN ANDREW PEGGE – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Pan Andrew Pegge został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 października 2013 roku. Kadencja Pana Andrew Pegge'a upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Andrew Pegge posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Sussex University (Wielka Brytania); ukończył studia podyplomowe na kierunku Marketing w The Chartered Institute of Marketing (Wielka Brytania) oraz studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School (Wielka Brytania). Pan Andrew Pegge posiada także tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w AIMR (Association for Investment Management Research – Stany Zjednoczone).

- **PAN WIESŁAW ROZŁUCKI - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Absolwent Szkoły

Głównej Handlowej (d. SGPiS) - Wydział Handlu Zagranicznego (1970). W 1977 uzyskał tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Od 1973 do 1989 był pracownikiem naukowym w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, a następnie Sekretarzem Polskiego Komitetu Międzynarodowej Unii Geograficznej. W latach 1979-80 studiował w London School of Economics. Od 1990 r. zajmował się przekształceniami własnościowymi najpierw jako doradca Ministra Finansów, a następnie jako Dyrektor Departamentu Rozwoju Rynku Kapitałowego w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych. W latach 1991 – 1994, członek Komisji Papierów Wartościowych. Od 1991 r. do 2006 r. był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. W latach 90-tych był członkiem Rady ds. Rozwoju Gospodarczego przy Prezydencie Rzeczypospolitej Polskiej. Był również członkiem władz Międzynarodowej Federacji Giełd (WFE) oraz Federacji Europejskich Giełd Papierów Wartościowych (FESE). Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: GPW Orange Polska, Bank BPH, TVN; a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk. Pełni również funkcję przewodniczącego Rady Programowej Fundacji Polski Instytut Dyrektorów, a także Rady Programowej Harvard Business Review Polska. Prowadzi także indywidualną działalność doradczą; jest doradcą strategicznym Banku Rothschild oraz funduszu Warburg Pincus. Od 2011 roku przewodniczy Kapitule Nagrody Gospodarczej Prezydenta RP. Odznaczony Krzyżem Komandorskim Orderu Odrodzenia Polski oraz francuskim odznaczeniem L'Ordre National du Mérite.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2012 w składzie Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A zaszły następujące zmiany:

- W dniu 24 września 2013 r. Pan Colin Kingsnorth złożył rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na chwilę rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia Spółki, którego porządek obejmował punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki i które odbyło się w dniu 24 października 2013 r. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę powołująca Pana Colina Kingsnorth do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki bieżącej kadencji. Mandat Pana Colina Kingsnorth jako Członka Zarządu rozpoczął się w dniu 24 października 2013 roku;
- W dniu 24 października 2013 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Andrew Pegge, który w dniu 24 września 2013 r. złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki.

LIST PREZESA ZARZĄDU

II. LIST PREZESA ZARZĄDU

Warszawa, dnia 18 kwietnia 2014 r.

SZANOWNI PAŃSTWO, DRODZY AKCJONARIUSZE,

Przekazujemy Państwu Raport Roczny Grupy Celtic za rok 2013. Rok ten był dla Grupy przede wszystkim kolejnym rokiem konsekwentnej realizacji założonych celów strategicznych oraz kontynuacji rozpoczętych przedsięwzięć, choć realizacja głównego projektu Grupy w Ursusie została ponownie odsunięta w czasie.

Realizując strategię koncentracji na projekcie w Ursusie, konsekwentnie redukowaliśmy liczbę nieaktywnych nieruchomości i projektów, dążąc do dalszego ograniczania kosztów operacyjnych Grupy i osiągnięcia zwrotu dla Akcjonariuszy w jak najkrótszym terminie. W ramach tych działań sprzedaliśmy nieruchomość na warszawskiej Woli przy ul. Jana Kazimierza 12/14, zakończyliśmy sprzedaż działek w Magdalence jak również zakończyliśmy ostatecznie proces likwidacji spółki operacyjnej na Węgrzech.

W roku 2013 podejmowaliśmy także aktywne działania mające na celu maksymalizację przychodów z najmu. Kontynuowaliśmy przede wszystkim komercjalizację oddanego do użytkowania w czwartym kwartale roku 2012 biurowca IRIS przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie i zachowaliśmy wysoki współczynnik wynajętej powierzchni w pozostałych budynkach biurowych pozostających w posiadaniu Grupy – budynku Solar przy ul. Cybernetyki 7B oraz budynku Aquarius przy ul. Połczyńskiej 31A w Warszawie.

Powyższe działania pozwoliły Grupie utrzymać stabilną sytuację finansową i terminowo realizować zobowiązania wobec wszystkich interesariuszy Grupy Celtic.

Rok 2013, choć nie przyniósł ostatecznej decyzji władz m.st. Warszawy w odniesieniu do Planu zagospodarowania terenów po byłych ZPC Ursus, był rokiem znaczącego postępu w procedowaniu nad akceptacją Planu. Zatwierdzenie przez władze m.st. Warszawy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, gdzie Grupa nabyła w roku 2006 ponad 58 ha gruntów, jest czynnikiem kluczowym dla dalszego rozwoju Grupy, zaś brak tej decyzji uniemożliwia Grupie rozpoczęcie inwestycji w zakładanym pierwotnie kształcie integralnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Jak wspomniałam powyżej, w roku 2013 Radni m.st. Warszawy poczynili znaczący postęp w procedowaniu nad uchwaleniem Planu poprzez podjęcie w lipcu 2013 decyzji o podziale Planu miejscowego na trzy części: część główną stanowiącą ponad 95% powierzchni Planu oraz pozostałe dwie części, z działkami, których właściciele doprowadzili do unieważnienia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Decyzja ta godzi stanowiska zainteresowanych podmiotów i środowisk i pozwala przypuszczać, że Plan zostanie ostatecznie uchwalony w ciągu najbliższych miesięcy.

W dążeniu do ograniczania negatywnego wpływu projektu w Ursusie na wyniki finansowe Grupy oraz do zapewnienie Akcjonariuszom jak najszybszego zwrotu z zainwestowanych środków, Grupa podtrzymuje nadal swój zamiar rozbicia projektu w Ursusie na mniejsze jednostki i ich realizację we współpracy z innymi deweloperami w kontekście całościowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. Działania te, wraz z kontynuowanymi w roku 2013 pracami nad infrastrukturą techniczną Ursusa oraz dalszymi pracami koncepcyjno-projektowymi i porządkowymi mają na celu szybsze rozpoczęcie realizacji całego projektu, a w konsekwencji szybsze wygenerowanie przychodów ze sprzedaży.

Decyzje dotyczące Planu zagospodarowania dla Ursusa podjęte w lipcu 2013 r. przez Radnych m.st. Warszawy pozwalają z nieco większym optymizmem spojrzeć na rok 2014, który jak wierzymy będzie rokiem ostatecznego zatwierdzenia planu i rozpoczęcia inwestycji w Ursusie.

Dalsze odsunięcie w czasie inwestycji w Ursusie jest kluczowym czynnikiem, który wpłynął na kształtowanie się kursu akcji Spółki w roku 2013. W związku z faktem, iż wycena rynkowa Spółki w opinii Zarządu zasadniczo odbiega od fundamentów wzrostu w ujęciu długoterminowym, w kwietniu 2013 została przeprowadzona transakcja skupu akcji Spółki, będąca optymalnym rozwiązaniem dla wszystkich akcjonariuszy w istniejących warunkach rynkowych.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe uwarunkowania, chciałabym podziękować naszym Akcjonariuszom za okazane nam przez kolejny rok zaufanie i utrzymanie zaangażowania w akcje Celtic Property Developments S.A. na dotychczasowym poziomie. Pragnę także podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom za wysiłek włożony w realizację naszych projektów, a naszym Klientom za okazane nam zaufanie. Dziękuję także członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. za zaangażowanie i wysiłek włożony w budowanie pozycji Grupy.

Z WYRAZAMI SZACUNKU,

ELŻBIETA WICZKOWSKA
PREZES ZARZĄDU
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

ZARZĄD

III. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Na dzień publikacji raportu w skład Zarządu Celtic Property Developments S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczkowska została powołana do Zarządu drugiej kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Pani Elżbiecie Wiczkowskiej funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pani Elżbiety Wiczkowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Elżbieta Wiczkowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczkowska ukończyła studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczkowska posiada także kwalifikacje uzyskane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

- **PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Colin Kingsnorth rozpoczął pełnienie mandatu Członka Zarządu Spółki z dniem 24 października 2013 r. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 21 lipca 2015 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).

- **PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pani Iwona Makarewicz Została powołana do Zarządu drugiej kadencji z dniem 26 września 2013 roku. Kadencja Pani Iwony Makarewicz kończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Iwona Makarewicz posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (Warszawa, Polska); ukończyła studia podyplomowe na kierunku Property Appraisal and Management w Sheffield Hallam University (Wielka Brytania) oraz studia podyplomowe z wyceny nieruchomości na Politechnice Warszawskiej (Polska); jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (The Royal Insitute of Chartered Surveyours) oraz posiada tytuł licencjonowanego pośrednika nieruchomości.

- **PAN PIOTR TURCHOŃSKI – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Piotr Turchoński został powołany do Zarządu drugiej kadencji z dniem 26 września 2013 roku. Kadencja Pana Piotra Turchońskiego kończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Piotr Turchoński posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Politechniki Śląskiej w Gliwicach, gdzie ukończył studia na wydziale budownictwa na kierunku inżynieria lądowa; ukończył studia podyplomowe na kierunku zarządzania w Szkole Głównej Handlowej oraz studia podyplomowe na kierunku inwestowania również w Szkole Głównej Handlowej; dodatkowo ukończył studia biznesowe, licencjackie w Cavendish College (Londyn); posiada tytuł RICS uzyskany w Królewskim Instytucie Rzeczoznawców Majątkowych (Wielka Brytania) oraz CCIM uzyskany w Amerykańskim Instytucie Nieruchomości (Stany Zjednoczone).

W porównaniu do stanu na koniec roku 2012 w składzie Zarządu Celtic Property Developments S.A zaszły następujące zmiany:

- W dniu 17 września 2013 r. Pan Andrew Shepherd, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Spółki, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień 17 września 2013 r. Pan Andrew Shepherd nie podał powodów rezygnacji;
- W dniu 17 września 2013 r. Pan Aled Rhys Jones, pełniący funkcję Członka Zarządu Spółki, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień 17 września 2013 r. Pan Aled Rhys Jones nie podał powodów rezygnacji;
- W dniu 24 września 2013 r. Pan Andrew Pegge, pełniący funkcję Członka Zarządu, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na koniec dnia 24 września 2013 r. Pan Andrew Pegge nie podał powodów rezygnacji. Pan Andrew Pegge został powołany w skład Rady Nadzorczej Spółki w dniu 24 października 2013 r.
- Z dniem 26 września 2013 r. pełnienie funkcji Członków Zarządu rozpoczęli Pani Iwona Makarewicz oraz Pan Piotr Turchoński;
- Z dniem 24 października 2013 r. pełnienie funkcji Członka Zarządu rozpoczął Pan Colin Kingsnorth.

IV. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

Celtic Property Developments S.A. zgodnie z *Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW* (Rozdz. II pkt. 1 ppkt. 2 a) przedstawia informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w Radzie Nadzorczej i w Zarządzie Spółki w okresie ostatnich dwóch lat.

Rada Nadzorcza Celtic Property Developments S.A.

Stan na dzień:	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2012 r.	1	4
31 grudnia 2013 r.	1	4

Zarząd Celtic Property Developments S.A.

Stan na dzień:	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2012 r.	1	2
31 grudnia 2013 r.	2	2

V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC

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

Obecnie, Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 37 spółek zależnych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka) oraz 37 podmiotów zależnych. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący Celtic Property Developments S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. Celtic Property Developments S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

W okresie sprawozdawczym, w strukturze Grupy Celtic zaszły następujące zmiany:

- W maju 2013 r. rozpoczęto proces likwidacji spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o. Na dzień publikacji niniejszego raportu proces ten nie został zakończony;
- W lipcu 2013 r. zostało zakończone postępowanie likwidacyjne spółki zależnej Celtic Property Developments Kft z siedzibą w Budapeszcie (Węgry), rozpoczęte w sierpniu 2012 r.

Ponadto, w lipcu 2013 r., Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie likwidacji następujących spółek zależnych:

- Mandy Investmements Sp. z o.o. - w związku ze sprzedażą w czerwcu 2013 r. jedynej nieruchomości należącej do spółki, zlokalizowanej przy ul. Jana Kazimierza 12/14 w Warszawie;
- 14/119 Gaston Investments Sp. komandytowa - w związku ze sprzedażą nieruchomości;
- Gaetan Investments Sp. z o.o. – w związku ze zbliżającą się finalizacją sprzedaży wszystkich działek należących do spółki.

Dążąc do dalszej optymalizacji kosztów administracyjnych, planowana jest także likwidacja spółki East Europe Property Finance AB.

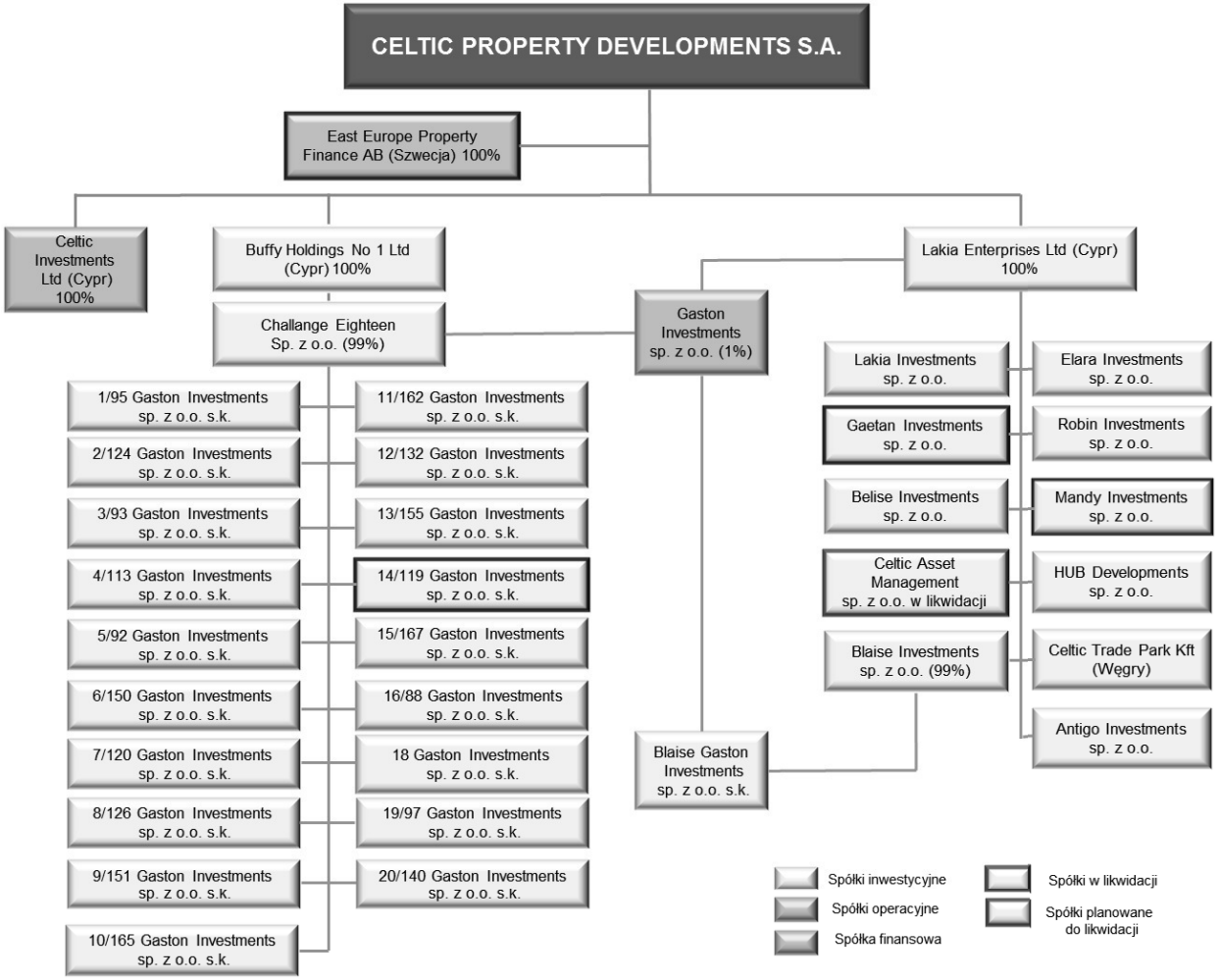
W okresie sprawozdawczym w wewnętrznej strukturze Grupy zaszły następujące zmiany właścicielskie w spółkach zależnych:

- W lutym 2013 Zarząd Spółki powziął informację o zawarciu transakcji, której skutkiem były zmiany osób wspólników i przysługujących im udziałów w spółce CELTIC (Italy) S.r.l. z siedzibą w Mediolanie, Włochy. 100% udziałów w spółce CELTIC (Italy) S.r.l., o łącznej wartości nominalnej 10.000 EUR posiadał Celtic Investments Limited, z siedzibą w Nikozji, Cypr, będący spółką zależną od Celtic Property Developments S.A. W wyniku transakcji, na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. oraz spółki od niej zależne nie posiadały udziałów w CELTIC (Italy) S.r.l.
- W październiku 2013 r. Spółka zawarła transakcję, której skutkiem są zmiany osób wspólników i przysługujących im udziałów w spółce Gaston Investments Sp. z o.o. Dotychczas 100% udziałów w spółce Gaston Investments o łącznej wartości nominalnej 50.000 PLN posiadała Spółka Celtic Investments Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, będąca spółką zależną od Celtic Property Developments S.A. W wyniku transakcji, 100% udziałów w spółce Gaston Investments Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 50.000 PLN posiada spółka Lakia Enterprises Ltd.

Powyższe zmiany wpisują się w strategię Grupy, ukierunkowaną na koncentrację działań na projekcie w Ursusie, sprzedaż nieaktywnych projektów z portfela oraz uproszczenie struktury Grupy i optymalizację kosztów jej funkcjonowania.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

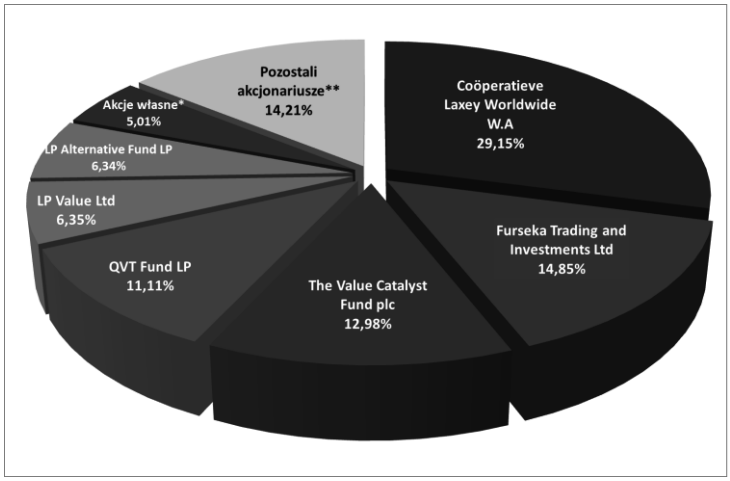
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy Celtic na dzień publikacji raportu.



3. AKCJONARIAT

• ZNACZNE PAKIETY AKCJI

STRUKTURA AKCJONARIATU CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.



** W dniu 15.04.2013 Spółka nabyła w ramach transakcji skupu 1.732.394 akcji własnych celem umorzenia. Spółka, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie może wykonywać prawa głosu z akcji własnych.*

*** Akcjonariusze, z których żaden nie posiada 5% lub więcej głosów.*

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (liczba akcji podana na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat wg liczby akcji	Akcjonariat wg liczby głosów
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	Na okaziciela	10 082 930	29,15%	29,15%
Furseka Trading and Investments Ltd	5 137 222	Na okaziciela	5 137 222	14,85%	14,85%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	Na okaziciela	4 490 475	12,98%	12,98%
QVT Fund LP	3 843 635	Na okaziciela	3 843 635	11,11%	11,11%
LP Value Ltd	2 198 450	Na okaziciela	2 198 450	6,35%	6,35%
LP Alternative Fund LP	2 193 931	Na okaziciela	2 193 931	6,34%	6,34%
Akcje własne*	1 732 394	Na okaziciela	1 732 394 *	5,01%	5,01% *

**W dniu 15.04.2013 Spółka nabyła w ramach transakcji skupu 1.732.394 akcji własnych celem umorzenia. Spółka, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie może wykonywać prawa głosu z akcji własnych.*

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawione w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 34.595.597 akcji i obejmującej akcje serii B, C, D, E i F, które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz ust. 2 pkt 2) w związku z transakcją zawartą pomiędzy Horseguard Trading Ltd, a spółką zależną od Horseguard Trading Ltd. to jest Furseka Trading and Investments Ltd. W pozasesyjnej transakcji pakietowej rozliczonej w dniu 30 sierpnia 2013 r. spółka Horseguard Trading Ltd. zbyła 5.137.222 akcji Celtic Property Developments S.A. uprawniających do 5.137.222 głosów na WZA Spółki na rzecz swej spółki zależnej Furseka Trading and Investments Ltd., przez co Horseguard Trading Ltd. posiadał pośrednio akcje Spółki. W dniu 9 września 2013 r. Horseguard Trading Ltd. sprzedał 100% swoich

udziałów w Furseka Trading and Investments Ltd. W wyniku tej transakcji z dniem 9 września 2013 roku Horseguard Trading Ltd. nie posiada pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji Spółki.

- **POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

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

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie. W dniu 15 kwietnia 2013 r. Spółka nabyła w ramach transakcji skupu 1.732.394 akcji własnych w celu ich umorzenia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka nie może wykonywać prawa głosów z akcji własnych.

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI**

Wyemitowane dotychczas akcje serii B, C, D i F Celtic Property Developments S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze Statutu, Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawy o Ofercie Publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa. Akcje serii E wyemitowane w związku z objęciem warrantów subskrypcyjnych serii B przez osoby uprawnione (czyli przez członków Zarządu Spółki pełniących funkcję w Zarządzie na dzień 8 maja 2013 r. i posiadających warranty subskrypcyjne serii B) są objęte zakazem zbywania przez okres 18 miesięcy od chwili ich dopuszczenia do obrotu giełdowego tj. od dnia 5 lipca 2013 r. na podstawie umów zawartych jednocześnie z objęciem akcji.

Zgodnie z par. 4 ust. 6 Statutu Spółki akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie Akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu siedmiu dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych.

4. ŁAD KORPORACYJNY

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

Celtic Property Developments S.A. podlega regulacjom korporacyjnym takim jak Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Zarządu, których teksty są dostępne na stronie internetowej Spółki www.celtic.pl.

W roku 2013 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej *http://corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf*. Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r.

- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka nie stosuje następujących zasad wymienionych w w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW:*

- *Zasada II.1. 9a) dotycząca zamieszczania na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo*
  Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczącej Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia, Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie zainteresowanej, udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i stosowane regulacje są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia. Ponadto każdy z akcjonariuszy na mocy stosownych przepisów kodeksu spółek handlowych ma możliwość przeglądania w każdym czasie księgi protokołów walnych zgromadzeń.

- *Zasada I.12 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz zasada IV. 10 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym i 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.*

  Fakt braku transmisji obrad walnego zgromadzenia oraz możliwości dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w czasie obrad walnego zgromadzenia, nie wynika wyłącznie z polityki przyjętej przez Zarząd Spółki ale jest konsekwencją regulacji obowiązujących w Spółce zarówno jeśli chodzi o Statut Spółki jak i regulamin Walnego Zgromadzenia. Żaden z tych dokumentów nie przewiduje rozwiązań przewidzianych w zasadach nr I.12 i IV.10 *Dobrych Praktyk*. Dokumenty regulujące sposób prowadzenia Walnego Zgromadzenia są ogólnodostępne na stronie internetowej Spółki co powoduje iż zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu Walnych Zgromadzeń Spółki są jasne i dostępne do wszystkich akcjonariuszy. Ponadto Spółka przy okazji zwoływania Walnego Zgromadzenia – w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia - w sposób wyraźny wskazuje, iż Statut Spółki ani Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewidują możliwości uczestniczenia ani wypowiadania się na Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej – co niejako stanowi informację o incydentalnym niezastosowaniu zasady *Dobrych Praktyk GPW*. Przy uwzględnieniu powyższych faktów należy uznać, iż akcjonariusze Spółki posiadali wystarczające przesłanki aby stwierdzić, iż Spółka nie stosuje aktualnie rozwiązań zmierzających do transmitowania obrad Walnych Zgromadzeń bądź uczestnictwa akcjonariuszy w Walnych Zgromadzeniach za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Ponadto w ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg walnych zgromadzeń nie wskazuje w żaden sposób na potrzebę dokonywania takiej transmisji, czy też komunikacji. Spółka nie jest w stanie zapewnić obsługi walnego zgromadzenia gwarantującej bezpieczeństwo techniczne oraz bezpieczeństwo prawne dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, a w szczególności prawidłowość weryfikacji legitymacji akcjonariusza.

Intencją Spółki jest trwałe przestrzeganie wszystkich zasad ładu korporacyjnego określonych w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*. Spółka będzie się starała w ramach swoich możliwości na wprowadzenie wszystkich zasad ładu korporacyjnego wynikających z *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW* w najbliższym możliwym terminie.

- **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

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

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

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

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu. Zgodnie z §11 ust. 5 Statutu, w przypadku gdy Rada Nadzorcza funkcjonuje w składzie 5-osobowym, w skład Komitetu Audytu wchodzą wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

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

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

- **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.*

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz *Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.* Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch członków niezależnych zgodnie z kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w punkcie *22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ* niniejszego raportu.

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

- **ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 21 lipca 2010 roku, tj. od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za 2009 r. i powołania Zarządu II kadencji i zakończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

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

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

- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

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

Do dnia 30 sierpnia 2013 roku Zarząd Spółki był upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN. Zarząd mógł wykonać upoważnienie, poprzez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogły być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty). Zarząd Spółki był upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji wyemitowanych na podstawie wspomnianego wcześniej upoważnienia. W ramach kapitału docelowego zostały wyemitowane akcje serii D i F. Obie emisje zostały opisane w punkcie *18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH* niniejszego raportu.

- **ZASADY ZMIAN STATUTU**

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

- **WALNE ZGROMADZENIE**

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

5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

Grupa Celtic postrzega swą działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich w szerokim kontekście tworzenia nowoczesnej, wielowymiarowej przestrzeni miejskiej oraz nowej jakości życia dla mieszkańców i użytkowników realizowanych inwestycji. Odpowiedzialność za swe otoczenie Grupa wyraża także poprzez wsparcie dla różnych inicjatyw społecznych i kulturalnych, bezpośrednio lub pośrednio związanych z działalnością inwestycyjną.

W związku z zamiarem realizacji swego głównego projektu inwestycyjnego na terenach po dawnych ZPC Ursus i mając świadomość swojej roli w tak kompleksowym przedsięwzięciu jakim jest rewitalizacja tych terenów, Grupa Celtic od kilku lat podejmuje na tym terenie inicjatywy, wychodzące poza zakres typowych działań inwestorskich i budowlanych.

W ramach tych działań i na mocy *Paktu dla Kultury w Ursusie* podpisanego w roku 2011 przez Grupę Celtic z przedstawicielami władz Ursusa oraz kierownictwem domu Kultury Arsus, Grupa Celtic obniżyła stawkę najmu za budynek Ośrodka Arsus, do symbolicznych 100 PLN miesięczne, co umożliwia Domowi Kultury przeznaczenie większych środków na cele statutowe. Ośrodek Arsus, działający od roku 1992, usytuowany jest przy ulicy Traktorzystów 14 na terenach należących obecnie do Grupy Celtic. Znajduje się tam sala widowiskowo-kinowa z pełnym wyposażeniem na 500 miejsc siedzących, sala kameralna ze 120 miejscami i estradą, piwnica „Arsus" do działalności alternatywnej (koncerty, spektakle teatralne, performance), galeria sztuki współczesnej „Ad-Hoc", kino „Ursus" oraz pomieszczenia klubowe do prowadzenia artystycznego ruchu amatorskiego.

W ramach współodpowiedzialności społecznej i dostrzeżenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej, w roku 2011 Grupa Celtic zadeklarowała także wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów, które znajdują się w obrębie posiadanych przez Celtic gruntów na terenach po byłych ZPC Ursus. W wyniku sprzedaży części terenów wchodzących w skład początkowej puli 20 ha, na dzień publikacji raportu deklaracja Grupy dotyczy 16,5 ha, czego 4,8 ha gruntów byłoby przeznaczone na funkcje społeczne oraz 11,6 ha na funkcje drogowe. Wartość tych terenów według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy szacowana jest na ok. 57 mln PLN. Na chwilę obecną trwają negocjacje z włodarzami miasta Warszawa dotyczące treści zapisów stosownych umów.

Obok inicjatyw realizowanych na terenie Ursusa, w 2013 roku Grupa Celtic wsparła także Fundację Jaworzniacy. „Jaworzniacy" to nazwa powołanego w 1990 r. Związku Młodocianych Więźniów Politycznych lat 1944-1956. W roku 1991 utworzona została również Fundacja o tej samej nazwie, której zadaniem jest niesienie pomocy najbardziej potrzebującym członkom Związku i „ocalenie prawdy od zapomnienia". W roku 2014, Grupa Celtic, w miarę dostępności środków finansowych, będzie kontynuować podjęte inicjatywy prospołeczne w przekonaniu, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

6. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

W nadchodzących latach Grupa zamierza realizować strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Grupy poprzez maksymalizację wpływów z czynszów i kompleksową realizację projektu w Ursusie. W ramach realizacji założeń strategicznych, działania Grupy będą przede wszystkim koncentrować się na uruchomieniu projektu w Ursusie. W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Spółki, Grupa zamierza podzielić projekt w Ursusie na mniejsze projekty i realizować je we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus umożliwi skrócenie czasu wykonania całego projektu, co jednocześnie przełoży się na szybszy wzrost wartości pozostałych aktywów Grupy w tym rejonie jak również pozwoli osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedażyi marketingu związane z tymi przedsięwzięciami.

Kolejnym istotnym elementem realizowanej strategii jest także dążenie do optymalizacji kosztów operacyjnych w całej Grupie Celtic. Dążąc do zmniejszenia kosztów operacyjnych w latach 2012 – 2013 sprzedano lub zlikwidowano zagraniczne spółki operacyjne Grupy w Czarnogórze, Wielkiej Brytanii, we Włoszech i na Węgrzech. Dalsze zmniejszenie kosztów działalności Grupa osiągnęła między innymi poprzez redukcję kosztów administracyjnych i osobowych, w tym także poprzez redukcję wynagrodzenia Zarządu Przyjęta strategia znalazła odbicie zarówno w wymiarze finansowym jak i w strukturze organizacyjnej i kapitałowej Grupy Celtic.

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, Grupa 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 strategia Grupy, realizowana w wymagającym otoczeniu rynkowym, determinowanym przez ogólne spowolnienie gospodarcze, spadek popytu na nieruchomości oraz trudniejszy dostęp do kapitału, określa wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy na najbliższych kilka lat i ma na celu zapewnienie Akcjonariuszom wzrost wartości ich aktywów i optymalizację zwrotu z inwestycji.

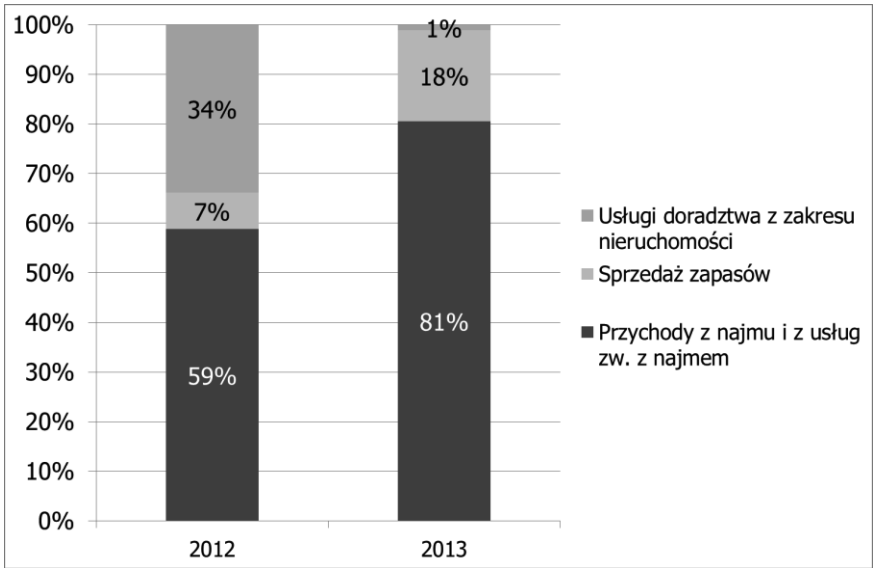
7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• STRUKTURA PRZYCHODÓW I INFORMACJA O PRODUKTACH

W 2013 roku działalność Grupy Celtic polegała na:

- **prowadzeniu i sprzedaży własnych projektów deweloperskich** (mieszkaniowych i komercyjnych), z tytułu których Grupa uzyskiwała przychody ze sprzedaży zapasów, przychody z najmu oraz przychody z usług związanych z najmem;
- **zarządzania aktywami nieruchomościowymi** na rzecz podmiotów zewnętrznych, z tytułu których Grupa uzyskiwała przychody z usług w zakresie doradztwa z zakresu nieruchomości.

Struktura przychodów Grupy Celtic wg kategorii



Przychody Grupy za rok 2013 r. wyniosły 13,9 mln PLN. Największy, bo ponad 80-procentowy udział w tej kwocie reprezentowały przychody z najmu wraz z usługami związanymi z najmem. Przychody z najmu generowane były przede wszystkim przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz oddany do użytkowania w IV kwartale 2012 budynek IRIS przy Cybernetyki 9.

Przychody ze sprzedaży zapasów generowane były ze sprzedaży działek w Magdalence, Jaktorowie i Nowej Piasecznicy w kwocie 2,5 mln PLN były dwukrotnie wyższe od ubiegłorocznych i stanowiły 18% przychodów Grupy. Z kolei zakończenie w roku 2012 projektów doradczych realizowanych przez

zagraniczne spółki z Grupy przełożyło się na obniżenie udziału przychodów z działalności doradczej z 34% w roku 2012 do 1% w roku 2013.

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

Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest Polska, a w szczególności aglomeracja warszawska, gdzie usytuowanych jest blisko 99% z posiadanych przez Grupę inwestycji pod względem ich wartości.

Geograficzna struktura przychodów Grupy w roku 2013 odzwierciedlała przyjętą przez Grupę strategię koncentracji na rynku polskim. W roku 2013, 100% przychodów Grupy pochodziło już z rynku krajowego, podczas gdy w roku 2012 udział ten wynosił 80%.

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

Z uwagi na przeznaczenie części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową odbiorcami Grupy będą także osoby fizyczne poszukujące nowego mieszkania. Charakterystyka docelowej grupy odbiorców zależy od rodzaju poszczególnych projektów. Dotychczas Grupa Celtic realizowała projekty przeznaczone dla klientów indywidualnych o wyższym potencjale nabywczym (osiedle Wilanów Classic, apartamenty w kamienicy przy ulicy Koszykowej 69). W przypadku uruchomienia projektu mieszkaniowego w Ursusie baza klientów Spółki poszerzy się o osoby poszukujące mieszkania z segmentu mieszkań popularnych w przystępnych cenach oraz deweloperów poszukujących ciekawych terenów inwestycyjnych. Należy spodziewać się, iż udział tej grupy odbiorców w portfelu Spółki będzie systematycznie wzrastał.

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

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

  - **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

    Budynek Iris jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m^2 wraz z 233 miejscami parkingowym i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. W III kwartale 2012 roku zakończono prace budowlane i w październiku 2012 r. spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku. W grudniu 2012 r. do budynku wprowadzili się pierwsi najemcy – spółki z grupy Saint-Gobain. Na dzień publikacji raportu nadal prowadzone są aktywne działania mające na celu komercjalizację 100% powierzchni budynku. Priorytetem dla Zarządu Spółki jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersja kredytu budowlanego w kredyt inwestycyjny zgodnie z harmonogramem. Jednym z warunków uzyskania konwersji kredytu i tym samym odroczenia ostatecznej spłaty kredytu na okres do sierpnia 2019 r. jest osiągnięcie określonego w umowie bankowej poziomu powierzchni wynajmu. W związku z powyższym, w przypadku pojawienia się jakichkolwiek przesłanek mogących wpłynąć na przyjęty harmonogram, w celu ich

zapobieżenia Zarząd Spółki podjął decyzję, iż będzie subsydiował projekt IRIS w celu pełnej komercjalizacji projektu. W roku 2013 Grupa Celtic wsparła projekt IRIS kwotą 1,5 mln PLN.

➢ SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. JANA KAZIMIERZA 12/14 W WARSZAWIE

- Zgodnie z przyjętą przez Grupę strategią działania, w czerwcu 2013 r. Mandy Investments Sp. z o.o., spółka zależna od Celtic Property Developments S.A., sprzedała jedyną należącą do niej nieruchomości usytuowaną przy ul. Jana Kazimierza 12/14 w Warszawie. Sprzedaż wyżej wymienionej nieruchomości wygenerowała dodatkowe wpływy pieniężne dla Grupy w kwocie netto 13,1 mln PLN. W związku faktem, że sprzedana nieruchomość była jedyną nieruchomością należącą do spółki Mandy Investments Sp. z o.o., w lipcu 2013 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie likwidacji wyżej wymienionej spółki.

➢ SPRZEDAŻ DZIAŁEK W MAGDALENCE

W lipcu 2013 r. podpisana została umowa sprzedaży ostatniej działki o powierzchni 979 m^2 w Magdalence. Na dzień publikacji raportu spółka Geatan będąca właścicielem działek w Magdalence, nie posiada żadnej nieruchomości. W związku z powyższym zostanie zlikwidowana, zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki podjętą w lipcu 2013 r.

➢ ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2013

Zgodnie z wycenami dokonanymi przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2013 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu Grupy i obejmujących nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy wyniosła 450,6 mln PLN i była niższa o 25,9 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2012. Obniżenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2013 r. był ujemny i wyniósł 10,7 mln PLN. Na obniżenie wartości portfela nieruchomości Grupy największy wpływ miała sprzedaż niektórych nieruchomości z portfela Grupy (nieruchomość przy ul. Jana Kazimierza 12/14 w Warszawie, działki w Magdalence, Jaktorowie i Nowej Piasecznicy) oraz obniżenie wartości projektu inwestycyjnego na Węgrzech wynikające z braku porównywalnych danych z uwagi na niewielką ilość transakcji na rynku węgierskim.

Z kolei czynnikami, które dodatnio wpłynęły na wartość portfela nieruchomości Grupy były wzrosty wartości budynków Iris, Solar i Aquarius wynikające z rosnących przychodów z najmu w związku z postepującą komercjalizacją powierzchni oraz z przewidywaną przez analityków poprawą na rynku najmu nieruchomości komercyjnych w Warszawie.

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

Na dzień publikacji niniejszego raportu nadal nie została rozstrzygnięta kwestia zatwierdzenia przez władze miasta Warszawy *Planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* w Ursusie. Jednakże w odniesieniu do stanu poprzedniego, podjęta przez Radnych m.st. Warszawy w dniu 11 lipca 2013 r. decyzja o podziale Planu na trzy części stanowi krok milowy w dalszym procedowaniu nad uchwaleniem Planu. W dniu 10 lipca 2013 roku, Komisja Ładu Przestrzennego m st. Warszawy, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały Rady m. st. Warszawy zmieniający uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu dla terenów należących kiedyś do ZPC Ursus. Następnego dnia, tj. 11 lipca 2013 r. odbyła się LXI Sesja Rady m.st. Warszawy (kadencji 2010-2014). Radni powzięli uchwałę nr LXI/1668/2013 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich (druk nr 1808) decydując, aby obszar Planu miejscowego podzielić na trzy

części: część główną stanowiącą ponad 95 % powierzchni Planu oraz pozostałe dwie części, z działkami, których właściciele doprowadzili do unieważnienia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego na obszarze działek, którymi dysponują.

Uchwalenie Planu przez Radę m.st. Warszawy jest kluczowym elementem uruchomienia całego projektu i rozpoczęcia prac budowlanych pierwszego etapu. Przedłużający się proces uchwalania planu bezpośrednio przekłada się na odsuwanie się w czasie rozpoczęcia inwestycji i moment ropoznania przychodów z projektu. Zgodnie z aktualną wersją Planu Grupa będzie mogła zrealizować plany inwestycyjne obejmujące wybudowanie 740 tys. powierzchni użytkowej. W związku z brakiem zatwierdzonego Planu, zamiarem Grupy jest realizacja mniejszych projektów we współpracy z innymi deweloperami mieszkaniowymi na bazie wstępnych warunków zabudowy, w celu uruchomienia w jak najkrótszym czasie strumienia przychodów finansowych jak również wzrostu wartości pozostałych aktywów Grupy w tym rejonie administracyjnym Warszawy.

- **ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W roku 2013 w składzie Zarządu Spółki zaszły zmiany opisane szczegółowo w punkcie IV niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzą następujące osoby:

- Pani Elżbieta Wiczkowska – Prezes Zarządu
- Pan Colin Kingsnorth – Członek Zarządu
- Pani Iwona Makarewicz – Członek Zarządu
- Pan Piotr Turchoński – Członek Zarządu.

- **SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

W dniu 15 kwietnia 2013 r., w następstwie ogłoszonego przez Spółkę w dniu 27 marca 2013 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych. Liczba akcji w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji wyniosła 15.575.542. Stopa redukcji wyniosła 88,88%. Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Celtic Property Developments S.A. z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. w celu ich umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 7,10 PLN. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje własne stanowią 5,01% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,01% ogólnej liczby głosów w Spółce, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawiona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych. Skup akcji został opisany w punkcie *18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH* niniejszego raportu.

8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne i zapasy wynosiła na koniec roku 2013 450,6 mln PLN wobec 476,5 mln PLN na koniec roku ubiegłego. Czynnikiem, który dodatnio wpłynął na wartość portfela nieruchomości Grupy był wzrost wartości budynków Iris, Solar i Aquarius w związku ze zwiększeniem wynajmowanych powierzchni biurowych oraz z prognozowaną poprawą na rynku najmu nieruchomości komercyjnych w aglomeracji

warszawskiej i, co za tym idzie, przewidywanym wzrostem przychodów z najmu. Z kolei zbycie w roku 2013 kilku nieruchomości będących w portfelu Grupy (nieruchomość przy ul. Jana Kazimierza 12/14 w Warszawie, działki w Magdalence, Jaktorowie i Nowej Piasecznicy) oraz zrewidowanie wartości projektu na Węgrzech skutkowały obniżeniem wartości portfela nieruchomości.

Wyceny nieruchomości na koniec roku 2013, podobnie jak w roku ubiegłym, zostały przeprowadzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Savills Polska Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r.

		Rodzaj	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku - najem, sprzedaż (mkw)	Wycena na dzień 31.12.2012 (m PLN)	Wycena na dzień 31.12.2013 (m PLN)
Nieruchomości inwestycyjne				**798 003**	**460,9**	**442,8**
1	**URSUS**	Mieszkania / biura /usługi	45,3 ha	740 000	281,5	272,4
2	**SOLAR / CYBERNETYKI 7B**	Biura	3 908 mkw	5 792	32,3	34,4
3	**IRIS**	Biura	7 449 mkw	14 300	82,6	85,0
4	**AQUARIUS**	Biura	15 480 mkw	5 211	22,9	26,5
5	**JANA KAZIMIERZA**	Biura	- mkw	-	15,1	sprzedane
6	**WOLBÓRZ**	Park logistyczny	10,0 ha	32 700	2,4	2,4
	Skapitalizowane płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów				24,1	22,0
Zapasy (po wartości godziwej)				**18 875**	**15,6**	**7,8**
7	**MAGDALENKA**	Działki	- mkw	-	3,6	sprzedane
8	**ŁÓDŹ, Legionów 18**	Mieszkania / biura /usługi	1 457 mkw	3 814	5,3	5,0
9	**KOSZYKOWA (oficyna)**	Mieszkania	744 mkw	454	1,1	0,4
10	**CZOSNÓW**	Grunty rolne/ Działki budowlane	15,2 ha	nd	1,3	1,1
11	**JAKTORÓW**	Grunty rolne	2,0 ha	nd	0,3	0,3
12	**NOWA PIASECZNICA**	Działki budowlane	6 200 mkw	nd	0,6	0,1
13	**ALSONEMEDI (Węgry)**	Magazyny/ biura	42 495 mkw	14 607	3,4	0,9
PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM				**816 878**	**476,5**	**450,6**

➢ URSUS

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

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

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

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

zapisy planu, zgłaszając kilka uwag i przekazując uchwałę do Prezydenta m.st. Warszawy, Przewodniczącego Rady m.st. Warszawy i Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m. st. Warszawy. W dniach 21 i 22 lutego 2013 r Rada m.st. Warszawy, głosując nad Uchwałą Rady m.st. Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, odrzuciła wniosek złożony przez Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Ursusa o przywrócenie terenom poprzemysłowym na Ursusie ponownie funkcji przemysłowej, czym jednoznacznie potwierdziła intencje samorządu miasta przekształcenia terenów poprzemysłowych po byłych ZPC Ursus w tereny miejskie. W dniu 10 lipca 2013 roku, Komisja Ładu Przestrzennego m st. Warszawy, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały Rady m. st. Warszawy zmieniający uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu dla terenów należących kiedyś do ZPC Ursus. Następnego dnia, tj. 11 lipca 2013 r. odbyła się LXI Sesja Rady m.st. Warszawy (kadencji 2010-2014). Radni powzięli uchwałę nr LXI/1668/2013 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich (druk nr 1808), decydując, aby obszar Planu miejscowego podzielić na trzy części: część główną stanowiącą ponad 95 % powierzchni Planu oraz pozostałe dwie części, z działkami, których właściciele doprowadzili do unieważnienia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Na chwilę przekazania raportu trwają dalsze prace nad przyjęciem przez władze miasta stołecznego Warszawy przedmiotowego planu.

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

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

Pierwotnym zamiarem Grupy Celtic była realizacja na tych terenach kompleksowego, wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego z przewagą funkcji mieszkaniowej, oferującego ponad ok. 740 tys. m^2 powierzchni. Zaletą tego rozwiązania dla przyszłych mieszkańców była realizacja koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przez jednego dewelopera, co zapewniało spójność zarówno funkcjonalności, jak i estetyki. Jednakże z uwagi na przedłużający się proces uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, Zarząd podjął strategiczną decyzję o podziale projektu na mniejsze jednostki projektowe, które będą realizowane we współpracy z innymi deweloperami w formie przedsięwzięć o charakterze joint-venture.

Przewidujemy, że projektowany kompleks wielorodzinnych budynków mieszkalnych będzie oferował w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 60 m^2. Wraz z budynkami mieszkalnymi powstanie także część biurowa i edukacyjna, dostosowana do potrzeb lokalnej społeczności. Oferta lokali mieszkalnych skierowana będzie przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej.

Projekt będzie realizowany etapami w ciągu najbliższych lat, przy czym intencją Grupy jest skrócenie czasu zwrotu z inwestycji dla Akcjonariuszy poprzez równolegą realizację kilku

mniejszych projektów we współpracy z innymi doświadczonymi deweloperami. Aktualne tendencje na rynku wskazują na duże zapotrzebowanie na mieszkania o niedużych metrażach i w stosunkowo niskich cenach. Projekt w Ursusie doskonale wpisuje się w te potrzeby rynku, dlatego Grupa spodziewa się dużego popytu na oferowane w projekcie mieszkania.

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

Pomimo przedłużającego się procesu uchwalania planu Grupa nie zaniechała działalności związanej z projektem w Ursusie i nadal prowadzi prace koncepcyjno-projektowe oraz prace rozbiórkowe i porządkowe. Potwierdzeniem powyższych faktów jest zawarta w styczniu 2012 r. umowa o strategicznej współpracy z Dalkią Polska Sp. z o.o. w dziedzinie rewitalizacji terenów poprzemysłowych po byłych zakładach ZPC Ursus ze szczególnym uwzględnieniem kooperacji obu stron w wybudowaniu kogeneracyjnej elektrociepłowni gazowej na powyższym terenie. W ramach powyższej umowy w roku 2013 Dalkia Warszawa sp z o.o. kontynuowała rozbudowę własnej sieci ciepłowniczej w dzielnicy Ursus ze szczególną intensyfikacją sieci na terenach po byłych zakładach ZPC Ursus. W związku z tym w kwietniu 2012 r. została podpisana umowa ze Stołecznym Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej, (obecnie Dalkia Warszawa sp z o.o) dotycząca odpłatnego przekazania na rzecz SPEC prac koncepcyjno-projektowych i uzyskanych zgód i decyzji administracyjnych dotyczących budowy sieci ciepłowniczej wraz z kanalizacją teletechniczną od ul. Zapustnej do terenu przewidzianego dla obiektów i urządzeń energetyki cieplnej oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej po byłych zakładach ZPC Ursus. Dzięki podpisaniu tej umowy, Celtic będzie miał możliwość uruchomić projekty inwestycyjne niezwłocznie po zatwierdzeniu planu.

W czerwcu 2012 r. Dalkia Polska Sp. z o.o. przystąpiła do realizacji projektu budowy kogeneracyjnej elektrociepłowni gazowej na terenach po byłych zakładach ZPC Ursus oraz nabyła grunty przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycji ciepłowniczych i energetycznych i rozpoczęła prace projektowe. Wraz z kogeneracyjną elektrociepłownią gazową, jako inwestycja towarzysząca we współpracy z RWE Stoen, powstanie nowoczesny Rejonowy Punkt Zasilający o napięciu 15 KV.

Rozpoczęcie tych trzech inwestycji energetyczno-ciepłowniczych ma istotne znaczenie zarówno dla obecnych jak i dla przyszłych mieszkańców Ursusa jak również dla planowanych inwestycji na terenach rewitalizowanych po byłych zakładach ZPC Ursus. Inwestycje te odpowiadają na potrzeby mieszkańców, przedsiębiorców i deweloperów związane z zapewnieniem bezpieczeństwa dostaw energii cieplnej i elektrycznej nie tylko dla samej dzielnicy Ursus, ale także dla zachodnich terenów aglomeracji warszawskiej.

W maju i w lipcu 2012 r. Grupa sprzedała działki o nr ewidencyjnych 113 i 119 z obrębu 2-09-09 inwestorowi strategicznemu, który poprzez podmioty powiązane zamierza prowadzić działalność w ramach gospodarki wodnej i kanalizacyjnej na rewitalizowanym terenie. Jednocześnie posiadanie przez Grupę warunków infrastrukturalnych wydanych przez gestorów wszystkich mediów sprawia, iż rozpoczęcie pierwszych etapów inwestycji uzależnione jest tylko i wyłącznie od uzyskania zgód administracyjnych.

Dodatkowo Grupa również na podstawie Uchwały Rady Miasta Warszawa nr XXXIV/1024/2008 z dnia 29 maja 2008 r., pisma Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych z dnia 30/07/2010 oraz Zawiadomienia Ministra Infrastruktury z dnia 05/10/2011 r. przekazała odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa działki o numerach ewidencyjnych 168/1, 168/7, 168/8 oraz działkę nr 86/2 z obrębu 2-09-09, które to działki zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego

zostały przeznaczone pod budowę czteropasmowych arterii drogowych bezkolizyjnie łączących tereny rewitalizowane z Al. Jerozolimskimi poprzez wybudowanie ul. Nowolazurowej, oraz z ul. Połczyńską dzięki wybudowaniu ul. Nowomory. Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych w roku 2013 ukończył z sukcesem i oddał do użytku obie arterie drogowe. Wybudowanie ul Nowolazurowej i ul Nowomory jest jednym z najistotniejszych elementów rewitalizacji obszarów po byłych zakładach ZPC Ursus poprzez włączenie terenów rewitalizowanych w jednolitą sieć dróg miejskich dzięki szybkim i bezkolizyjnym połączeniom drogowym. Oddanie do użytku publicznego tak ważnych dla tego obszaru arterii drogowych wpisuje się w konsekwentną i kompleksową politykę włodarzy miasta st Warszawa i dzielnicy Ursus rewitalizacji terenów poprzemysłowych po ZPC Ursus i przekształcenia ich w żywą i urozmaiconą tkankę miejską służącą wszystkim mieszkańcom stolicy.

Sprzedaż powyższych projektów infrastrukturalnych inwestorom strategicznym miała na celu umożliwienie rozpoczęcie inwestycji takim podmiotom jak Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych, Dalkia Polska Dalkia Warszawa czy RWE na terenie Ursusa. Działania te są częścią składową prac koncepcyjno-projektowych Grupy prowadzonych od kilku lat i mających na celu doprowadzenie do pełnej i strukturalnej rewitalizacji terenów poprzemysłowych po byłych zakładach ZPC Ursus poprzez wybudowanie nowoczesnej infrastruktury drogowej, energetycznej, ciepłowniczej i wodnokanalizacyjnej, tak aby rewitalizowana część obejmująca ok. 20% terenów całej dzielnicy Ursus stała się jednolitą, nowoczesną i wielofunkcyjną tkanką miejską. Pomimo iż na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa ma zapewnione warunki infrastrukturalne od gestorów wszystkich mediów, pozwalające na niezwłoczne uruchomienie pierwszych etapow po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego, to zlokalizowanie powyższych kompleksowych inwestycji infrastrukturalnych w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych projektów Grupy ma istotne znaczenie dla realizacji całego projektu, gdyż znacząco wpłynie na optymalizację jego kosztów infrastrukturalnych .

W grudniu 2013 r. Spółka podpisała ostateczne akty notarialne zakupu dwóch działek infrastrukturalnych na terenie Ursusa. Zawarcie niniejszych umów stanowi realizację postanowień umowy zakupu projektu Ursus zawartej w roku 2006.

W ramach współodpowiedzialności społecznej i dostrzeżenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 16,5 ha terenów pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły. Wartość tych terenów według Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy szacowana jest na ok. 57 mln PLN. Na dzień publikacji raportu nie zostały zawarte porozumienie pisemne w tej sprawie.

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

Budynek IRIS będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie, został oddany do użytku w IV kwartale 2012 r. Jest to sześciokondygnacyjny budynek biurowy o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m^2 wraz z 233 miejscami parkingowymi. Projekt u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu tworzą kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza.

- **BUDYNEK SOLAR, UL.CYBERNETYKI 7B, WARSZAWA**

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.792 m^2 , został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany między innymi takim najemcom jak Beko S.A., Berlin Chemie, Akzo Nobel, Liqui Moly Polska, ZPUE S.A. i Bard Poland. Na dzień 31 grudnia 2013 r. budynek był wynajęty w 95%. Od września 2011 roku w budynku tym mieszczą się także biura Grupy Celtic.

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

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzą: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.211 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany takim firmom jak: VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel, Veolia Eurolines. Na dzień 31 grudnia 2013 r. budynek był wynajęty w 95%.

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

Nieruchomość o powierzchni 10 hektarów znajduje się w Wolborzu, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m2. Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

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

- **ŁÓDŹ, UL. LEGIONÓW 18**

Nieruchomość w Łodzi stanowi budynek o łącznej powierzchni 3.814 m2 na działce o powierzchni 0,1457 ha, znajdujący się w przy ulicy Legionów 18, w rejonie ulicy Piotrkowskiej. Intencją Grupy jest przeprowadzenie gruntownej rewitalizacji budynku a w kolejnym etapie sprzedaż lokali mieszkaniowych oraz usługowych.

- **KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę Celtic, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2013 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajdowała się jeszcze oficyna kamienicy. Obecnie Grupa prowadzi aktywne działania mające na celu przesiedlenie dotychczasowych najemców zasiedlających oficynę i rozpoczęcie rewitalizacji tej części kamienicy.

- **CZOSNÓW**

Grunty w Czosnowie zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Czosnowie obejmują łącznie powierzchnię 15,2 hektarów, będących w przeważającej części gruntami rolnymi. Działki te oferują pewien potencjał deweloperski, który będzie możliwy do uwolnienia po dokonaniu zmiany przeznaczenia części tych gruntów z rolnych na budowlane.

- **JAKTORÓW**

Grunty w Jaktorowie, o powierzchni 3,2 hektara, zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Są to grunty rolne, które będą

możliwe do uwolnienia w po dokonaniu zmiany przeznaczenia części tych gruntów z rolnych na budowlane lub sprzedane na cele zabudowy siedliskowej. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 20,4 tys. m^2

- **NOWA PIASECZNICA**

Grunty w Nowej Piasecznicy zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Nowej Piasecznicy obejmowały łącznie powierzchnię 1,5 hektara. Teren ten to w połowie działki budowlane, przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, a w połowie grunty rolne, których wartość wzrośnie z chwilą zmiany ich przeznaczenia na cele budowlane. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 6,2 tys. m^2

- **ALSONEMEDI, WĘGRY**

W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42.495 m^2 pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg. Intencją Grupy jest sprzedaż tej nieruchomości inwestorowi docelowemu.

9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

W ocenie Zarządu w roku 2013 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Grupy.

10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

Spadek cen nieruchomości na rynku polskim w ostatnich latach wymusił na Grupie zmianę strategii w zakresie realizacji projektów i ich zbywania. Z uwagi na panujące warunki rynkowe i chcąc zapobiec dalszemu odkładaniu w czasie realizacji zwrotu z inwestycji z projektów Spółki, pod koniec roku 2011 Zarząd podjął decyzję o zbyciu projektów inwestycyjnych będących w różnych fazach realizacji oraz podziale projektu w Ursusie na mniejsze podprojekty. W roku 2013 strategia ta była konsekwentnie realizowana: sprzedano nieruchomość przy ul. Jana Kazimierza 12/14 w Warszawie, kolejne działki w Magdalence, Jaktorowie i Nowej Piasecznicy, jak również rozwiązano węgierską spółkę operacyjną Grupy, koncentrując działalność na rynku polskim.

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

- **SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA W POLSCE**

Z uwagi na koncentrację działalności Grupy na rynku polskim, ogólna kondycja polskiej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem tempa jej wzrostu oraz poziomu bezrobocia, będą odgrywać kluczową rolę w kształtowaniu popytu na oferowane przez Grupę nieruchomości.
Choć w roku 2013 PKB Polski rósł w tempie 1,6% , a więc nieco wolniej niż 1,9% w roku 2012, to wzrost PKB w IV kwartale 2013 r. o 2,7% pozwala spodziewać sie pewnego ożywienia w roku 2014. Według prognoz rządowych tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2014 powinno kształtować się na poziomie 2,5 – 2,9%. Głównym motorem przyspieszenia będzie według analityków wzrost popytu wewnętrznego, będącego po części rezultatem wyższej konsumpcji. Najmocniejszy od 2 lat wzrost produkcji przemysłowej, wzrost średniego wynagrodzenia, stabilizacja bezrobocia na poziomie 13% w połączeniu z niską inflacją i niskimi stopami procentowymi powinny wesprzeć dalszy wzrost popytu wewnętrznego w roku 2014. Powyższe czynniki powinny pozytywnie przełożyć się na poprawę

nastrojów konsumenckich zarówno wśród osób pracujących jak i wśród przedsiębiorców, a co za tym idzie na wzrost popytu na mieszkania i powierzchnie biurowe i komercyjne.

- **SYTUACJA NA RYNKACH FINANSOWYCH**

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

- **POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW I DOSTĘP DO KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

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

Rok 2013 był rokiem znaczących obniżek stóp procentowych – stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego spadła z 4,0% w styczniu 2013 do 2,5% w czerwcu 2013 r i pozostaje na niezmienionym poziomie do dnia publikacji niniejszego raportu. Utrzymanie obecnego poziomu stóp procentowych w roku 2014 powinno przyczynić się wzrostu atrakcyjności kredytów hipotecznych jak również do rozszerzenia ich dostępności, która została znacząco ograniczona w roku 2012 wprowadzeniem tzw. Rekomendacji S, ustalającej bardziej restrykcyjne zasady wyliczania zdolności kredytowej i maksymalnego limitu kwoty kredytu.

- **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

23 listopada 2013 r. weszła w życie ustawa wprowadzająca program *Mieszkanie dla Młodych („MdM")*, który zastąpił poprzedni o program rządowy wspierający zakup pierwszego mieszkania *Rodzina Na Swoim*. Program MdM wystartował w dniu 1 stycznia 2014 r. W nowym programie pomoc rządowa udzielana jest w formie jednorazowej dopłaty do wkładu własnego w wysokości od 10 do 15% wartości mieszkania, przy zastosowaniu określonych limitów dotyczących powierzchni mieszkania oraz ceny za metr kwadratowy powierzchni ustalanej w zależności od lokalizacji nieruchomościPodobnie jak w programie *Rodzina na Swoim*, pomoc skierowana jest do osób poniżej 35 roku życia, kupujących pierwsze mieszkanie. Z uwagi na docelową grupę klientów dla projektu w Ursusie, nowy program pomocowy może mieć w przyszłości pozytywny wpływ na na kształtowanie popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Celtic.

- **DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW**

Możliwość realizacji przez Grupę Celtic zamierzonych projektów deweloperskich uzależniona jest od objęcia gruntów planem zagospodarowania przestrzennego oraz od uzyskania przez Grupę od organów administracji samorządowej szeregu pozwoleń. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do przyspieszenia uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego i/lub uproszczenia procedur budowlanych będą mieć korzystne przełożenie na działalność operacyjną. Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie przez władze m.st Warszawy umożliwi Grupie rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie w Ursusie.

11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku wyników

	Okres 12 miesięcy		
	Od 01.01.2013 do 31.12.2013 (w tys. PLN)	Od 01.01.2012 do 31.12.2012 (w tys. PLN)	*Zmiana (%)*
Przychody ze sprzedaży	13 880	16 728	*-17,0%*
Koszt własny sprzedaży	-9 429	-9 916	*-4,9%*
W tym: koszt sprzedanych zapasów	*-4 338*	*-555*	*681,6%*
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	*-3 638*	*-3 716*	*-2,1%*
koszt wykonanych usług	*-1 453*	*-5 645*	*-74,3%*
Zysk na sprzedaży	**4 451**	**6 812**	***-34,7%***
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	-11 290	-20 728	*-45,5%*
Koszty administracyjne - pozostałe	-14 750	-21 465	*-31,3%*
Koszty sprzedaży i marketingowe	-119	-1 387	*-91,4%*
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-2 597	-46 319	*-94,4%*
Pozostałe przychody	606	2 303	*-73,7%*
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-10 702	-55 709	*-80,8%*
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	-10 224	*-100,0%*
Utrata wartości firmy	0	-22 171	*-100,0%*
Strata operacyjna	**-34 401**	**-168 888**	***-79,6%***
Przychody finansowe	909	9 040	*-89,9%*
Koszty finansowe	-7 042	-5 691	*23,7%*
Strata przed opodatkowaniem	**-40 534**	**-165 539**	***-75,5%***
Podatek dochodowy	-2 527	2 695	*-193,8%*
Strata netto roku obrotowego	**-43 061**	**-162 844**	***-73,6%***
Podstawowa i rozwodniona strata na 1 akcję w PLN	-1,27	-4,78	*-73,5%*

W 2013 r. Grupa Celtic zanotowała poprawę wyniku netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 119,8 mln PLN. W odniesieniu do 2012 r. głównymi czynnikami mającymi pozytywny wpływ na zmniejszenie straty Grupy były przede wszystkim zmniejszenie straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 45,0 mln PLN oraz zmniejszenie ujemnego wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych o 43,7 mln PLN. Pozytywny wpływ na wyniki Grupy miał również fakt, iż w poprzednich okresach wartość firmy została spisana w całości i w 2013 roku nie było konieczności dokonywania odpisu (poprawa wyniku o 22,2 mln PLN) oraz brak znaczących sprzedaży jednostek zależnych w 2013 roku (poprawa wyniku o 10,2 mln PLN). Spadek kosztów administracyjnych utrzymania nieruchomości o 9,4 mln PLN, zmniejszenie pozostałych kosztów administracyjnych o 6,7 mln PLN oraz spadek kosztów sprzedaży i marketingowych o 1,3 mln PLN również przyczyniły się do znaczącej poprawy wyniku Grupy. Także zmniejszenie kosztu własnego sprzedaży o 0,5 mln PLN poprawiło wynik finansowy Grupy w 2013 roku w porównaniu z rokiem poprzednim.

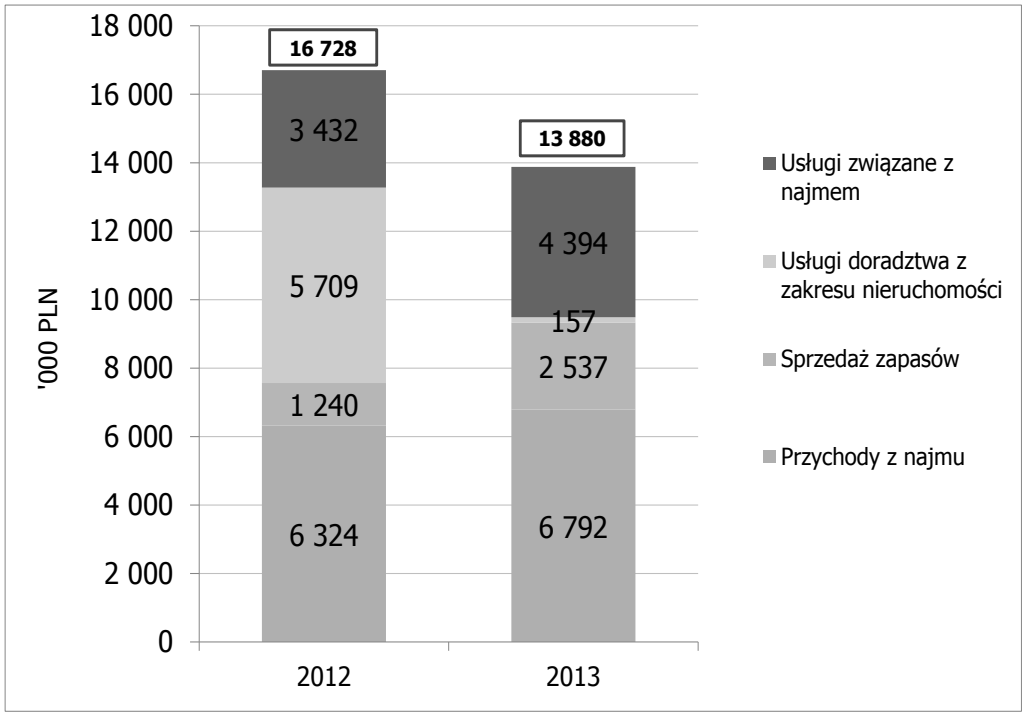
Z kolei głównymi czynnikami mającymi negatywny wpływ na wynik były przede wszystkim spadek przychodów finansowych o kwotę 8,1 mln PLN (wynikający przede wszystkim z faktu, iż w 2013 r. Grupa nie odnotowała przychodu z tytułu dywidend od spółek, w których posiada udziały mniejszościowe, zaś w 2012 r. otrzymana dywidenda wyniosła 8,5 mln PLN) oraz spadek przychodów ze sprzedaży o 2,8 mln PLN spowodowany niskimi przychodami z tytułu świadczenia usług doradztwa z zakresu nieruchomości w 2013 roku (0,2 mln PLN) w porównaniu z rokiem 2012 (5,7 mln PLN).

Również wzrost kosztów finansowych o 1,4 mln PLN spowodowany głównie wzrostem negatywnych różnic kursowych o 1,2 mln PLN miał negatywny wpływ na wyniki Grupy w porównaniu z rokiem 2012.

W 2013 r. Grupa zanotowała spadek przychodów ze sprzedaży o 2,8 mln PLN (17%) w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku głównie z powodu zmniejszenia przychodów z tytułu doradztwa o 5,5 mln PLN. Zmianie uległa również struktura przychodów ze sprzedaży. W 2013 r. - podobnie jak w roku 2012 - największy udział w przychodach ze sprzedaży stanowiły przychody z najmu (49% całości przychodów w porównaniu z 38% w 2012 roku). W 2012 roku 34% przychodów generowała działalność doradcza z zakresu nieruchomości. W 2013 r. udział ten wynosił tylko 1% całości przychodów – jest to skutek wygaśnięcia kontraktu ze Spazio Industriale NV i w efekcie sprzedaży włoskiej jednostki zależnej Celtic Italy srl w 2012 roku. Poziom przychodów z najmu w 2013 r. nieznacznie wzrósł (wzrost o 7%) w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Przychody z najmu w głównej mierze były generowane przez 2 budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie – budynek Aquarius (Połczyńska 31A) oraz budynek Solar (Cybernetyki 7B). Trwa proces komercjalizacji budynku biurowego Iris, a przychody z najmu zaczną znacząco wpływać na wyniki Grupy w pierwszej połowie 2014 roku.

Sprzedaż działek budowlanych stanowiła 18% przychodów ze sprzedaży w 2013 r. i wyniosła 2,5 mln PLN w porównaniu z 1,2 mln PLN w 2012 r. Sprzedaż ta dotyczyła zaniechanych projektów i zapasy te były na bieżąco wyprzedawane, aby uwolnić środki pieniężne. 2013 rok przyniósł ujemny wynik ze sprzedaży tych zapasów. Przychody ze sprzedaży zapasów wzrosły o 1,3 mln PLN w porównaniu do roku poprzedniego, natomiast koszt sprzedanych zapasów wzrósł o 3,8 mln PLN.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży Grupy w latach 2012 i 2013.



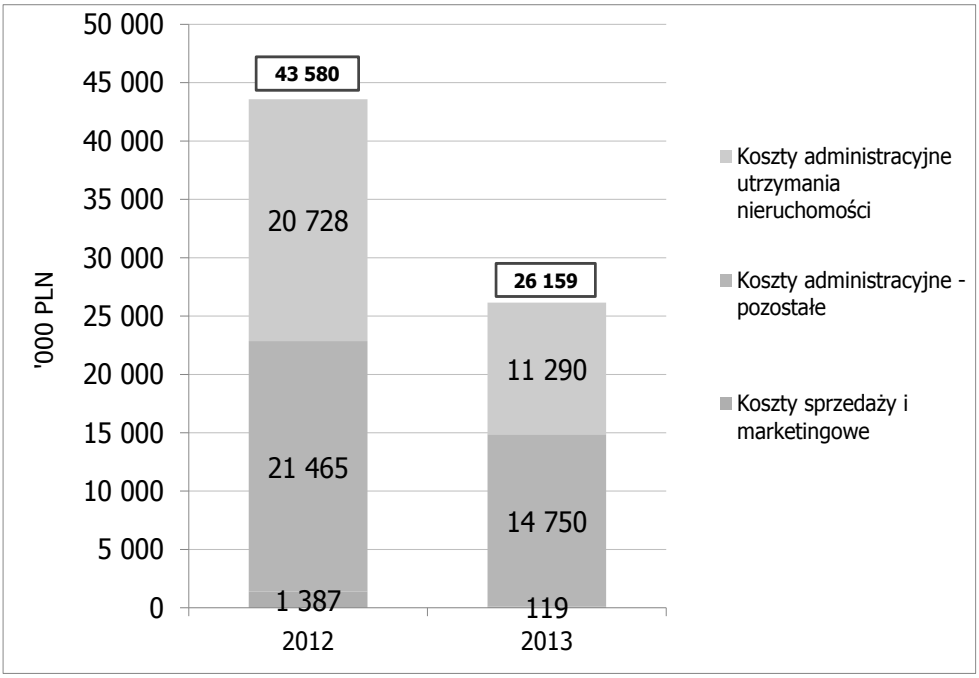
Zapoczątkowane w roku 2011 i konsekwentnie kontynuowane przez następne lata działania mające na celu redukcję kosztów operacyjnych znalazło istotne odzwierciedlenie w wyniku Grupy za 2013 rok.

Koszty administracyjne związane z utrzymaniem nieruchomości wyniosły w 2013 roku 11,3 mln PLN, co stanowi poprawę o 9,4 mln PLN w porównaniu z rokiem 2012. Niższe koszty administracyjne były

przede wszystkim skutkiem zmniejszenia kosztów wynagrodzeń (spadek o 9,3 mln PLN w porównaniu z 2012 r.). Redukcja kosztów w tych kategoriach nastąpiła w wyniku działań wpisujących się w strategię Grupy i zainicjowanych w roku 2011 r. oraz kontynuowanych w latach 2012 i 2013, między innym poprzez redukcję zatrudnienia oraz obniżenie wynagrodzeń.

Również redukcja pozostałych kosztów administracyjnych o 6,7 mln PLN miała pozytywny wpływ na wynik finansowy Grupy. Na spadek tych kosztów największy wpływ miały redukcja kosztów usług doradczych oraz kosztów utrzymania biura.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w latach 2012 i 2013.



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		*Zmiana*
	31.12.2013 (w tys. PLN)	**31.12.2012** (w tys. PLN)	*(%)*
Aktywa razem	**474 923**	**521 851**	***-9,0%***
Aktywa trwałe, w tym:	447 304	439 174	*1,9%*
Nieruchomości inwestycyjne	*442 793*	*438 016*	*1,1%*
Obligacje	*3 190*	*0*	-
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów przeznaczonych do sprzedaży, w tym:	27 619	59 783	*-53,8%*
Zapasy	*7 773*	*15 496*	*-49,8%*
Należności handlowe oraz pozostałe należności	*7 865*	*17 186*	*-54,2%*
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*11 981*	*27 101*	*-55,8%*
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	22 894	*-100,0%*
Pasywa razem	**474 923**	**521 851**	***-9,0%***
Kapitały własne razem, w tym:	329 362	383 621	*-14,1%*
Kapitał podstawowy	*3 460*	*3 431*	*0,8%*
Akcje własne	*-12 300*	*0*	-
Kapitał rezerwowy	*987*	*4 399*	*-77,6%*
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	*-3 847*	*-3 933*	*-2,2%*
Skumulowane zyski z lat poprzednich	*341 062*	*379 724*	*-10,2%*
Zobowiązania razem, w tym:	145 561	138 230	*5,3%*
Zobowiązania długoterminowe	*35 879*	*121 908*	*-70,6%*
Zobowiązania krótkoterminowe	*109 682*	*16 322*	*572,0%*

Na koniec grudnia 2013 r. wartość całkowitych aktywów Grupy zmniejszyła się o 9% w stosunku do stanu na koniec roku 2012. Zmniejszyła się znacznie wartość aktywów obrotowych (o 54%), głównie w wyniku zmniejszenia salda należności handlowych o 9,3 mln PLN, środków pieniężnych o 15,1 mln PLN oraz zapasów o 7,7 mln PLN. Saldo środków pieniężnych spadło między innymi z powodu nabycia akcji własnych w celu umorzenia (12,3 mln PLN) oraz nabycia obligacji (3 mln PLN), by wymienić tylko największe wypływy środków pieniężnych. Do największych wpływów środków pieniężnych w 2013 roku zaliczyć można wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej przy ulicy Jana Kazimierza w kwocie netto 13,1 mln PLN.

Spadek wartości zapasów wynikał ze sprzedaży w 2013 roku działek położonych w Magdalence, Nowej Piasecznicy i Jaktorowie (Polska) oraz z odpisu aktualizującego wartość pozostałych zapasów, głównie inwestycji Alsonemedi (Węgry).

Wartość nieruchomości inwestycyjnych nieznacznie wzrosła w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2012 r. pomimo ujemnego wyniku z ich wyceny i sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy Jana Kazimierza. Zostało to spowodowane w głównej mierze przeklasyfikowaniem w 2013 roku aktywów przeznaczonych do sprzedaży (budynek biurowy Aquarius) z powrotem do nieruchomości inwestycyjnych.

Na koniec grudnia 2013 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 329,4 mln PLN, co stanowiło 69% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 31% całkowitych aktywów, wobec odpowiednio 74% i 26% na koniec roku 2012

W poniższej tabeli przedstawiono udział poszczególnych kategorii zobowiązań w sumie bilansowej.

	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	**30,6%**	**26,5%**
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	**7,6%**	**23,4%**
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4,6%	21,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,8%	2,0%
Zobowiązania handlowe	0,1%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	**23,1%**	**3,1%**
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19,8%	0,4%
Zobowiązania handlowe	3,2%	2,6%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,1%	0,1%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2012 uległa struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 23,4% na 31 grudnia 2012 r. do 7,6% na koniec grudnia 2013 r. Zmiana ta jest wynikiem między innymi przeklasyfikowania z zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe kredytów udzielonych przez banki HSBC Bank Polska oraz BZ WBK. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 3,1% na 31 grudnia 2012 r. do 23,1% na 31 grudnia 2013 r.

12. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Grupy narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Grupę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową działalność

gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

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

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

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, 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.

Tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2013 wyniosło 1,6% i było nieco wolniejsze niż w roku 2012, kiedy wyniosło 1,9%. Rządowe prognozy na rok 2014 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie ok. 2,5 – 2,9%, przy czym nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w kolejnych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku nieuzyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

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

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

- **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 osiągane przez Grupę Celtic.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Sprawna realizacja 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 poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie) lub też napotkać trudności w pozyskaniu odpowiednich firm do ich realizacji. Istnieje także szereg czynników mogących wpłynąć na niedotrzymanie terminów zakończenia budowy przez generalnego wykonawcę lub podwykonawców. Najważniejsze czynniki to m. in. warunki pogodowe, nieprzewidziane trudności techniczne, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynków do użytkowania, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W przypadku wystąpienia któregokolwiek z ww. ryzyk, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, zablokowania środków zainwestowanych w nabycie gruntu, a w skrajnych przypadkach również do braku możliwości ukończenia inwestycji. Wystąpienie wyżej opisanych problemów może również negatywnie odbić się na marce Spółki, co utrudni jej realizację kolejnych projektów.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

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

- **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.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PŁYNNOŚCI INWESTYCJI NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

W porównaniu z innymi rodzajami inwestycji, projekty deweloperskie mogą charakteryzować się niską płynnością. Dotyczy to w szczególności projektów realizowanych w segmencie biurowym. Wydłużony okres sprzedaży aktywów nieruchomościowych może doprowadzić do zamrożenia środków

finansowych w projekcie, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zapotrzebowania na finansowanie dłużne w Grupie Celtic, a także do wstrzymania bądź zaniechania realizacji kolejnych projektów. Niska płynność aktywów nieruchomościowych może także doprowadzić do konieczności obniżenia ceny ich sprzedaży. Powyżej opisane czynniki mogą w sposób istotny negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **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. Grupa posiada także nieruchomość na Węgrzech. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeganie przez inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć wpływ na wycenę posiadanej przez Grupę nieruchomości. Jednakże mając na uwadze wielkość projektu, jego ewentualny negatywny wpływ na wyniki Grupy jest bardzo ograniczony.

- **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.

- **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 Celtic.

- **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.

- **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, Grupa może nie być w stanie upłynnić danej nieruchomości komercyjnej po założonej przez siebie cenie, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **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 reprywatyzacyjne. 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 reprywatyzacyjne, 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.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej są użytkownikami wieczystymi nieruchomości poprzemysłowych, 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.

- **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.

- **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 Grupy.

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

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

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

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażone są z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. Z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku spółek z Grupy Kapitałowej Celtic, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do

finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

- **RYZYKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy Celtic denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2013 r. równowartość 93,9 mln PLN. Również w przyszłości Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wykluczają zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

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

Wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w latach 2010 - 2012 regulacje dotyczące udzielania kredytów hipotecznych (tzw. Rekomendacja T wprowadzona w sierpniu 2010 r. oraz znowelizowana od stycznia 2012 r. Rekomendacja S) mogą w znaczący sposób ograniczyć dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości, a tym samym spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami Grupy Celtic.

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

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

14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA

Powiązania organizacyjne i kapitałowe Celtic Property Developments S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie *VI. 2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu.

15. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2013 Spółka ani inne spółki z Grupy Kapitałowej nie zawarły nowych umów będących umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Na dzień publikacji raportu Spółka oraz spółki zależne są stronami następujących umów uznanych za znaczące w rozumieniu powyższego Rozporządzenia:

- Umowa kredytowa z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2013 wynoszącą 53.655,5 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2013 r. wynoszącego 4,1472 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2013 r.;

- Umowa kredytowa z Bankiem HSBC Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość wynoszącą 40.319,1 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2013 r. wynoszącego 4,1472 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2013 r.

Powyższe umowy zostały opisane w punkcie *17. UMOWY KREDYTÓW, POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE* niniejszego raportu.

16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W roku obrotowym 2013 terminowo realizowane były zobowiązania wynikające z dwóch najistotniejszych dla Grupy umów kredytowych:

- **UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM ZACHODNIM WBK S.A.**

Umowa ta została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są Celtic Property Developments S.A., Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja) i dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego Iris, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono: 1) Kredytu Inwestycyjnego, do kwoty 20.141.000 EUR udzielonego w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu; 2) odnawialnego Kredytu VAT do kwoty 2.100.000 PLN, udzielonego w celu finansowania lub częściowego refinansowania podatku VAT należnego w związku z realizacją projektu.

W odniesieniu do Kredytu VAT ostateczna spłata nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2014 r. W przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku – termin ostatecznej spłaty przewidziany w Umowie to sierpień 2014 r. Jednym z warunków uzyskania konwersji kredytu i tym samym odroczenia ostatecznej spłaty kredytu na okres do sierpnia 2019 r. jest osiągnięcie określonego w umowie bankowej poziomu powierzchni wynajmu. Priorytetem dla Zarządu Spółki jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersja kredytu budowlanego w kredyt inwestycyjny zgodnie z harmonogramem. W związku z powyższym, w przypadku pojawienia się jakichkolwiek przesłanek mogących wpłynąć na przyjęty harmonogram, w celu ich zapobieżenia Zarząd Spółki podjął decyzję, iż będzie subsydiował projekt Iris w celu pełnej komercjalizacji projektu. W roku 2013 Grupa Celtic wsparła projekt Iris kwotą 1,5 mln PLN.

W ocenie Zarządu, ewentualne nieprzedłużenie terminu spłaty kredytu przez BZ WBK S.A. i w konsekwencji postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności mogłoby spowodować ściągniecie tych wierzytelności przez bank w ramach sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie kredytu (nieruchomości, udziały), po kwotach niższych od wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 r. (wartość nieruchomości objętych zastawem hipotecznym została wykazana w Nocie 6 do Sprawozdania Finansowego). W ocenie Zarządu, ryzyko że w sierpniu 2014 r. kredyt nie zostanie skonwertowany na długoterminowy kredyt inwestycyjny lub nie zostanie przedłużony termin spłaty kredytu jest niskie.

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z powyższą umową kredytową.

- **UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM HSBC**

W roku sprawozdawczym 2013 spółki z Grupy Celtic były stroną umowy kredytowej, która dotyczyła finansowania działalności deweloperskiej, zawartej w dniu 7 lipca 2009 z Bankiem HSBC. Powyższa umowa powyższa została zawarta jako tekst ujednolicony umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, która ulegała zmianom w toku jej wykonywania. Stronami powyższej umowy są Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A) oraz spółki zależne od Celtic Property Developments S.A.: Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o., oraz Robin Investments sp. z o.o. jako kredytobiorcy. 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.and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lakia Enterprises Ltd. Ponadto zgodnie z zapisami umowy kredytowej Celtic Property Developments S.A, Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o oraz Lakia Enterprises Ltd (Cypr) są ustanowieni jako poręczyciele udzielonego kredytu.

Na mocy umowy Bank HSBC udzielił kredytobiorcom kredytu w kwocie 14.000.000 EUR, przeznaczonego na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z inwestycjami Grupy Celtic. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami został ustalony na dzień 27 marca 2012 r. W marcu 2012 r. został podpisany aneks do powyższej umowy kredytowej, na mocy którego zmieniono m.in. termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami, ustalając go na dzień 27 marca 2014 r. Spłaty przypadające na rok 2013 zostały uregulowane terminowo. W dniu 6 czerwca 2013 r. Spółka dokonała dodatkowej, częściowej spłaty kredytu w wysokości 870.000 EUR, która była warunkiem, aby Bank HSBC zgodził się na sprzedaż przez spółkę z Grupy (Mandy Investments) należącej do niej nieruchomości zlokalizowanej przy Jana Kazimierza 12/14 w Warszawie.

Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z Bankiem HSBC, Grupa zobowiązana była do spłaty całości kredytu do dnia 27 marca 2014. Grupa uzyskała zgodę Banku HSBC na przedłużenie kredytu na kolejne 3 lata. Na dzień publikacji raportu Grupa jest w trakcie finalizacji aneksu do umowy, przedłużającego termin obecnego finansowania na kolejne lata.

W ocenie Zarządu, ewentualne konsekwencje wynikające z nieprzedłużenia terminu spłaty kredytu przez HSBC i w konsekwencji postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności mogłoby spowodować ściągniecie tych wierzytelności przez bank w ramach sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie kredytu (nieruchomości, udziały), po kwotach niższych niż wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 r. (wartość nieruchomości objętych zastawem hipotecznym została wykazana w Nocie 6 do Sprawozdania Finansowego). W ocenie Zarządu, ryzyko nie przedłużenia terminu spłaty kredytu przez Bank jest niskie.

W roku 2013 nie uległy zmianie zabezpieczenia i gwarancje dotyczące tego kredytu.

18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH

W roku 2013 zarejestrowane zostały podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku emisji akcji serii D, E i F.

- **EMISJA AKCJI SERII D**

W dniu 15 października 2012 r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego (dalej „Uchwała"). Na podstawie Uchwały, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80 PLN tj. o kwotę 7.602,20 PLN w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja (dalej „Akcje serii D"). Zarząd Spółki był upoważniony do przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ten sposób na podstawie §4a Statutu Spółki.

Podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii D zostało przeprowadzone za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych doradców Zarządu.

Zarząd Spółki postanowił, że cena emisyjna jednej Akcji serii D będzie równa jej wartości nominalnej i wynosić będzie 0,10 PLN (dziesięć groszy) za jedną akcję, na co Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę. Akcje serii D zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym w formie przelewu na rachunek bankowy Spółki. Wpływy z emisji akcji serii D zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 8 stycznia 2013 r. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został z dniem 8 stycznia 2013 r. podwyższony o kwotę 7.602,20 PLN do wysokości 3.430.748,80 PLN i dzielił się na 34.307.488 akcji, reprezentujących 100% na Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 155/13 z dnia 25 lutego 2013 r., w dniu 7 marca 2013 r. w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

Akcje serii D zostały wprowadzone z dniem 7 marca 2013 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 255/2013 Zarządu GPW S.A. z dnia 5 marca 2013 r.

- **EMISJA AKCJI SERII E**

W dniu 10 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii B z prawem do objęcia akcji Spółki serii E oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii B oraz uchwałę nr 4 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii E, zmiany Statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii E, dematerializacji akcji serii E oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii c do obrotu na rynku regulowanym.

Na mocy uchwały nr 3 Spółka wyemitowała 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B (dalej: „Warranty subskrypcyjne"), z prawem do objęcia łącznie 88.776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 8.877,60 PLN. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane wyłącznie osobom uprawnionym czyli członkom Zarządu Spółki, pełniącym funkcję w Zarządzie w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison'owi Shepherd – zaoferowano 36.483 Warranty subskrypcyjne;
- Członkowi Zarządu Panu Aled'owi Rhys'owi Jones – 36.483 Warranty subskrypcyjne;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczkowskiej – 15.810 Warrantów subskrypcyjnych.

Warranty subskrypcyjne zostały wyemitowane nieodpłatnie, zaś cenę emisyjną jednej akcji serii E obejmowanej w drodze realizacji uprawnień z Warrantu subskrypcyjnego ustalono na równowartość jej wartości nominalnej, która wynosi 0,10 PLN. Każdy warrant subskrypcyjny uprawniał do objęcia jednej akcji serii E, zaś prawo do objęcia akcji serii E zostało zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę.

Emisja Warrantów subskrypcyjnych oraz akcji serii E została przeprowadzona poza ofertą publiczną, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.) ze względu na fakt, iż liczba osób, do których została skierowana propozycja nabycia Warrantów subskrypcyjnych nie przekroczyła 99 osób.

Z dniem 26 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 8.877,60 PLN. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, w liczbie nie większej niż 88.776 i zostało przeprowadzone w celu umożliwienia osobom uprawnionym posiadającym warranty subskrypcyjne serii B wykonanie praw do objęcia nie więcej niż 88.776 akcji serii E.

Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane osobom uprawnionym w dniu 8 maja 2013 r. W tym samym dniu osoby uprawnione posiadające warranty subskrypcyjne serii B tj. członkowie Zarządu Spółki wykonały uprawnienia z warrantów i złożyły oświadczenia o objęciu akcji serii E. Akcje serii E wyemitowane w związku z objęciem warrantów subskrypcyjnych serii B przez osoby uprawnione są objęte zakazem zbywania przez okres 18 miesięcy od chwili ich dopuszczenia do obrotu giełdowego na podstawie umów zawartych pomiędzy osobami uprawnionymi a Spółką jednocześnie z objęciem akcji.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w dniu 5 lipca 2013 r. w wyniku zapisania akcji serii E Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został z dniem 5 lipca 2013 roku podwyższony o kwotę 8.877,60 PLN do wysokości 3.439.626,40 PLN. W efekcie podwyższenia, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. dzielił się na 34.396.264 akcje o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wpływy z emisji akcji serii E zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

Zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 448/13 z dnia 21 czerwca 2013 r., w dniu 5 lipca 2013 r. w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

Akcje serii E zostały wprowadzone w dniu 5 lipca 2013 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 745/2013 Zarządu GPW S.A. z dnia 3 lipca 2013 r.

W dniu 12 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wpisie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 8.877,60 PLN w drodze emisji 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosił 3.439.626,40 PLN i dzielił się na 34.396.264 akcji zwykłych na okaziciela serii B, C, D i E o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, uprawniających do 34.396.264 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

- **EMISJA AKCJI SERII F**

W dniu 20 marca 2013 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 13/III/2013 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Na podstawie wyżej wymienionej uchwały, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 19.933,30 PLN w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 199.333,00 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja. Podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii F zostało przeprowadzone za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej skierowanej do wybranych współpracowników Zarządu. Wpływy z emisji akcji serii F zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

W dniu 13 września 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wpisie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 19.933,30 PLN w drodze emisji 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.459.559,70 PLN i dzieli się na 34.595.597 akcji zwykłych na okaziciela serii B, C, D, E i F o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, uprawniających do 34.595.597 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 188/14 z dnia 14 lutego 2014 r., w dniu 19 lutego 2014 r. w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

Akcje serii F zostały wprowadzone w dniu 19 lutego 2014 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 178/2014 Zarządu GPW S.A. z dnia 17 lutego 2014 r.

- **SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

W dniu 27 marca 2013 r. Spółka zaprosiła swych akcjonariuszy do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży. Pełna treść Zaproszenia do Składania Ofert Sprzedaży została podana do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki (www.celtic.pl). W związku z ogłoszonym Zaproszeniem, Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1.732.394 akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje") w cenie 7,10 PLN każda. W okresie przyjmowania ofert sprzedaży Akcji w dniach od 3 do 9 kwietnia 2013 r. przyjęto 39 ofert sprzedaży opiewających łącznie na 15.575.542 akcje Spółki.

Podstawą do zaproszenia była uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenie Spółki z dnia 10 sierpnia 2012 r. .w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która upoważniła Zarząd do nabycia od akcjonariuszy Spółki nie później niż do 31 grudnia 2013 r. łącznie nie więcej niż 11.541.891 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1.154.189,10 PLN. Akcje mogą zostać nabyte na rynku regulowanym (w trakcie sesji giełdowej i w transakcjach poza sesyjnych) oraz poza rynkiem regulowanym. Akcje zostaną nabyte przez Spółkę zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5 k.s.h. w celu ich umorzenia, za cenę nie

niższą niż wartość nominalna akcji i nie wyższą niż 15,89 zł (słownie: piętnaście złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) za jedną akcję. Ponadto Walne Zgromadzenie upoważniło Zarząd Spółki do ustalenia szczegółowych warunków nabycia Akcji w zakresie nieuregulowanym w uchwale oraz do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do wykonania uchwały, w tym do zawarcia umowy z firmą inwestycyjną. W celu umorzenia Akcji, po nabyciu wszystkich lub części Akcji Zarząd Spółki zwoła Walne Zgromadzenie Spółki z porządkiem obrad obejmującym co najmniej podjęcie uchwał w sprawie umorzenia akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany Statutu Spółki.

Uzasadnieniem dla rekomendacji Zarządu w sprawie podjęcia uchwały o skupie akcji własnych w celu ich umorzenia była dekoniunktura na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, będąca elementem ogólnoświatowych trendów na rynkach kapitałowych, skutkująca obniżeniem ceny rynkowej akcji Celtic Property Developments S.A. W opinii Zarządu Spółki wycena ta odbiega od fundamentów wzrostu wartości Spółki w ujęciu długoterminowym. Skupienie części akcji jest więc optymalne z punktu widzenia interesu wszystkich akcjonariuszy Spółki. Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała w/w projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, podejmując stosowaną uchwałę przyjmującą projekt uchwał Walnego Zgromadzenia.

W dniu 11 kwietnia 2013 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich proporcjonalnej redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Liczba akcji w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 15.575.542. Z uwagi na fakt, iż oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.732.394 akcje, każda oferta sprzedaży została zredukowana średnio o 88,88%, co oznacza, że Spółka nabyła średnio 11,12% Akcji zaoferowanych do sprzedaży. W efekcie rozliczenia transakcji w dniu 15 kwietnia 2013 r., Spółka, nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych Cena nabycia jednej akcji wyniosła 7,10 zł. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje własne stanowią 5,01% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,01% ogólnej liczby głosów w Spółce, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawiona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu rozpoczęcia procedury umorzenia skupionych akcji konieczne jest zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółki, które podejmie uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego.

Poza opisanymi powyżej emisjami, w roku 2013 Spółka nie emitowała innych papierów wartościowych.

19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa Celtic jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2013.

20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Celtic finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2013 zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 30,6% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Grupy stanowią kredyty i pożyczki. Na koniec roku 2013 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynosiła 116,1 mln PLN w porównaniu

do 113,1 mln PLN na koniec roku 2012. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa Celtic wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2013 roku zobowiązania te wyniosły 22,0 mln PLN, co stanowiło 19,1 % łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2013, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszemu upraszczaniu ulegała struktura Grupy. Zakończono proces likwidacji spółki operacyjnej na Węgrzech, kontynuowana była procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management Sp. z o.o, jak również podjęto decyzję o likwidacji trzech kolejnych spółek inwestycyjnych (Mandy Investments Sp. z o.o., 14/119 Gaston Investments Sp. komandytowa oraz Gaetan Investments Sp. z o.o.) w związku ze sprzedażą należących do nich nieruchomości. Planowana jest także likwidacja spółki East Europe Property Finance AB. Zmniejszenie liczby spółek zależnych z 44 na koniec roku 2011 do 37 na dzień publikacji niniejszego raportu, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania Grupą. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2013 (opisanych szczegółowo w punkcie *VI.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu) oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

- **WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ**

W roku 2013 członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Za okres	Uwagi
Marzena Bielecka	Przewodnicząca RN	PLN	60 000	01.2013 - 12.2013	
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący RN	PLN	44 640	01.2013 - 12.2013	
Colin Kingsnorth	Sekretarz RN	PLN	-	01.2013 - 10.2013	Pan C. Kingsnorth zrezygnował z wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka RN. Pan C. Kingsnorth zrezygnował z pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej z dniem 24.10.2013
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	44 640	01.2013 - 12.2013	
Wiesław Rozłucki	Członek RN	PLN	44 640	01.2013 - 12.2013	
Andrew Pegge	Członek RN	PLN	8 400	11.2013 - 12.2013	Pan A. Pegge został powołany do RN z dniem 24.10.2013.
Razem			**202 320**		

- **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

Wynagrodzenia członków Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2013 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu (do 17.09.2013)	42 833	128 540	**171 374**	01.2013 - 09.2013	Rezygnacja z dniem 17.09.2013.
Aled Rhys Jones	Członek Zarządu	42 833	128 540	**171 374**	01.2013 - 09.2013	Rezygnacja z dniem 17.09.2013.
Andrew Pegge	Członek Zarządu	44 000	-	**44 000**	01.2013 - 09.2013	Rezygnacja z dniem 24.09.2013
Elżbieta Wiczkowska	Prezes Zarządu (od 25.09 2013)	60 000	264 000	**324 000**	01.2013 - 12.2013	Prezes Zarządu od dnia 25.09.2013
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	11 290	-	**11 290**	10.2013 - 12.2013	Członek Zarządu z dniem 24.10.2013
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	16 000	73 313	**89 313**	09.2013 - 12.2013	Członek Zarządu z dniem 26.09.2013
Piotr Turchoński	Członek Zarządu	16 000	134 350	**150 350**	09.2013 - 12.2013	Członek Zarządu z dniem 26.09.2013
RAZEM		**232 957**	**728 743**	**961 700**		

23. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

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

24. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcję w Zarządzie Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

Akcjonariusz		Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji*	Jako % całkowitej liczby głosów*
Elżbieta Wiczkowska	Prezes Zarządu	42 498	4 250	0,12%	0,12%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	473	47	0,001%	0,001%
TOTAL		**42 971**	**4 297**	**0,124%**	**0,124%**

*Całkowita liczba akcji, obejmująca akcje serii B,C, D, E i F, wynosząca 34.595.597 akcji.

W porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego o 15.810 akcji wzrosła liczba akcji w posiadaniu Pani Elżbiety Wiczkowskiej, w następstwie objęcia w dniu 8 maja 2013 r. a następnie rejestracji na rachunkach papierów wartościowych w dniu 5 lipca 2013 r. akcji serii E w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii B.

Spółka nie posiada informacji odnośnie faktu posiadania akcji Spółki przez inne osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorujących.

25. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

W związku z podjęciem w dniu 10 sierpnia 2012 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia i ogłoszonym w dniu 27 marca 2013 r. Zaproszeniem do Składania Ofert Sprzedaży, w wyniku transakcji rozliczonej 15 kwietnia 2013 r. Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje własne stanowią 5,01% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,01% ogólnej liczby głosów w Spółce, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawiona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz ust. 2 pkt 2) w związku z transakcją zawartą pomiędzy Horseguard Trading Ltd, a spółką zależną od Horseguard Trading Ltd. to jest Furseka Trading and Investments Ltd. W pozasesyjnej transakcji pakietowej rozliczonej w dniu 30 sierpnia 2013 r. spółka Horseguard Trading Ltd. zbyła 5.137.222 akcji Celtic Property Developments S.A. uprawniających do 5.137.222 głosów na WZA Spółki na rzecz swej spółki zależnej Furseka Trading and Investments Ltd., przez co Horseguard Trading Ltd. posiadał pośrednio akcje Spółki. W dniu 9 września 2013 r. Horseguard Trading Ltd. sprzedał 100% swoich udziałów w Furseka Trading and Investments Ltd. W wyniku tej transakcji z dniem 9 września 2013 roku Horseguard Trading Ltd. nie posiada pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji Spółki.

Na dzień publikacji raportu Spółka nie otrzymała innych zawiadomień dotyczących zmian w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy posiadających dotychczas co najmniej 5,0% akcji Spółki.

26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

27. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdania finansowe Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2012 i 2013 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za audyt , przeglądy Sprawozdań Finansowych za rok 2013 oraz inne usługi świadczone przez Pricewaterhouse Coopers Sp. z o.o. wyniosło 325.000 PLN netto, z czego:

- 102.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. (umowa z dnia 25 lipca 2013 r.);
- 134.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (umowa z dnia 9 stycznia 2014 r.);
- 50.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za usługi doradcze związane z konsolidacją Grupy, w tym: przedstawienie przykładowych zapisów księgowych przy zastosowaniu księgowych zasad konsolidacji ujętych w MSSF, przedstawienie przykładów prezentacji sprawozdań finansowych i wymogów dotyczących ujawniania informacji zgodnie z MSSF; doradztwo dotyczące przygotowania informacji potrzebnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 19.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Belise Investments Sp. z o.o. (umowa z dnia 9 stycznia 2014 r.);
- 20.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd oraz East Europe Property Finance AB za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (na podstawie umów zawartych pomiędzy tymi spółkami a PwC w poszczególnych krajach).

Łączne wynagrodzenie audytora za za rok 2012 wyniosło 320.000 PLN netto, z czego:

- 70.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. (umowa z dnia 6 sierpnia 2012 r);

- 100.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 r. (umowa z dnia 21 grudnia 2012 r.);
- 16.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółki Belise Investments Sp. z o.o. (umowa z dnia 21 grudnia 2012 r.);
- 64.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd oraz East Europe Property Finance AB za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 r. (na podstawie umów zawartych pomiędzy tymi spółkami a PwC w poszczególnych krajach)
- Na dodatkowy koszt 70.000 PLN ujęty w księgach Grupy w roku 2012 złożyły się koszty audytu Belise Investments Sp. z o.o. za rok 2011, podatek VAT nieodliczalny za usługi świadczone w Szwecji oraz różnice kursowe.

28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2013 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku:

	Na dzień:		Udział w aktywach razem 2013	Udział w aktywach razem 2012	Zmiana 2013/2012
	31.12.2013	31.12.2012			
	(w tys. PLN)				
Nieruchomości inwestycyjne	442 793	438 016	93,2%	83,9%	*1,1%*
Rzeczowe aktywa trwałe	853	978	0,2%	0,2%	*-12,8%*
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	108	137	0,02%	0,03%	*-21,2%*
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją	-	35	-	0,01%	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	360	8	0,1%	0,002%	*4400,0%*
Należności długoterminowe	-	-	-	-	-
Obligacje	3 190	-	0,7%	-	-
Aktywa trwałe	**447 304**	**439 174**	**94,2%**	**84,2%**	***1,9%***
Zapasy	7 773	15 496	1,6%	3,0%	*-49,8%*
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7 865	17 186	1,7%	3,3%	*-54,2%*
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 981	27 101	2,5%	5,2%	*-55,8%*
Aktywa obrotowe razem	**27 619**	**59 783**	**5,8%**	**11,5%**	*-53,8%*
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	**-**	**22 894**	-	**4,4%**	-
AKTYWA RAZEM	**474 923**	**521 851**	**100,0%**	**100,0%**	***-9,0%***

Struktura pasywów Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2013 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec roku 2012:

	Na dzień:		Udział w pasywach razem 2013	Udział w pasywach razem 2012	Zmiana 2013/2012
	31.12.2013	31.12.2012			
	(w tys. PLN)				
Kapitał podstawowy	3 460	3 431	0,7%	0,7%	*0,8%*
Akcje własne	-12 300	-	-2,6%	-	-
Kapitał zapasowy	-	-	-	-	-
Kapitał rezerwowy	987	4 399	0,2%	0,8%	*-77,6%*
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-3 847	-3 933	-0,8%	-0,8%	*-2,2%*
Skumulowane zyski (straty)	341 062	379 724	71,8%	72,8%	*-10,2%*
Kapitały własne	**329 362**	**383 621**	**69,4%**	**73,5%**	***-14,1%***
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	384	466	0,1%	0,1%	*-17,6%*
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	22 027	111 015	4,6%	21,3%	*-80,2%*
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku	13 468	10 427	2,8%	2,0%	*29,2%*
Zobowiązania długoterminowe razem	**35 879**	**121 908**	**7,6%**	**23,4%**	***-70,6%***
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15 370	13 804	3,2%	2,6%	*11,3%*
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	267	376	0,1%	0,1%	*-29,0%*
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	94 045	2 142	19,8%	0,4%	*4290,5%*
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**109 682**	**16 322**	**23,1%**	**3,1%**	***572,0%***
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż	**-**	-	-		-
Zobowiązania razem	**145 561**	**138 230**	**30,6%**	**26,5%**	***5,3%***
PASYWA RAZEM	**474 923**	**521 851**	**100,0%**	**100,0%**	***-9,0%***

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W 2011 roku Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów, które znajdują się w obrębie posiadanych przez Celtic gruntów zlokalizowanych w Warszawie, na terenach po byłych ZPC Ursus. W wyniku sprzedaży części terenów wchodzących w skład początkowej puli 20 ha, na dzień publikacji raportu deklaracja Grupy dotyczy 16,5 ha, czego 4,8 ha gruntów byłoby przeznaczone na funkcje społeczne oraz 11,6 ha na funkcje

drogowe. Wartość tych terenów, według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy, szacowana jest na ok. 57 mln PLN. Przekazanie przez Grupę Celtic wspomnianych gruntów pod inwestycje miejskie możliwe jest przy uchwaleniu planu miejscowego. Ponadto w ramach złożonej deklaracji Grupa zastrzegła, że dana deklaracja obowiązuje wyłącznie w odniesieniu do gruntów, które z wyżej wymienionej puli nadal będą w posiadaniu Grupy na moment uchwalenia planu miejscowego.

Na dzień publikacji raportu toczy się proces negocjacyjny z włodarzami miasta Warszawa dotyczący treści zapisów odpowiednich porozumień, jednocześnie nie został do tego czasu uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego oraz nieznany jest termin kiedy to nastąpi.

Zgodnie z intencją Zarządu, powyższa deklaracja miała na celu ułatwienie włodarzom miasta rewitalizację terenów poprzemysłowych w Warszawie, a jednocześnie wspieranie budżetu Miasta.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Celtic jest właścicielem opisanych powyżej gruntów, objętych złożoną deklaracją ich nieodpłatnego przekazania. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa jeszcze nie zawarła wyżej wymienionych porozumień. W związku z powyższym złożona deklaracja nie jest traktowana jako zobowiązanie bądź rezerwa w sprawozdaniu na 31 grudnia 2013 r. a całość gruntów zlokalizowanych w Ursusie, posiadanych przez Grupę, jest wyceniana do wartości godziwej (zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości w tym zakresie) i prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjne.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Celtic Property Developments S.A. („Spółka") potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Celtic („Grupa Kapitałowa") za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd Celtic Property Developments S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe Celtic Property Developments S.A. oraz Grupy Kapitałowej w latach 2012 i 2013 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

ELŻBIETA WICZKOWSKA **PREZES ZARZĄDU**	**COLIN KINGSNORTH** **CZŁONEK ZARZĄDU**
IWONA MAKAREWICZ **CZŁONEK ZARZĄDU**	**PIOTR TURCHOŃSKI** **CZŁONEK ZARZĄDU**

VII. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

VIII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.

IX. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.

VII. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

pwc

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Grupą"), w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Jednostką dominującą") z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 474 923 tys. zł, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. wykazujące ujemne dochody całkowite w kwocie 42 975 tys. zł, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości" – Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.).

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii o zgodności, we wszystkich istotnych aspektach, tego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

a. przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;

b. krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska
Telefon +48 22 523 4000, Faks +48 22 508 4040, www.pwc.pl

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

pwc

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

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

a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską;

b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa;

c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, na fakt, iż na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 109 682 tys. zł (w tym zobowiązania z tyt. kredytów bankowych 94 004 tys. zł) i przewyższają aktywa obrotowe o 82 063 tys. zł. Jak wskazano w nocie 13, Grupa jest w trakcie negocjacji z bankami odnośnie przedłużenia terminów spłaty tych kredytów, jednak na moment wydania niniejszej opinii nie zawarto wiążących umów w tym zakresie. W ocenie Zarządu ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie uzyskać wydłużenia okresu spłaty kredytów jest niskie. Jeżeli terminy spłaty nie zostałyby przedłużone może nastąpić ściągnięcie wierzytelności przez bank poprzez sprzedaż aktywów trwałych stanowiących zabezpieczenie kredytu (tj. nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 145 981 tys. zł wycenianych do wartości godziwej).

W związku z powyższym istnieje niepewność, co do tego czy Grupa zrealizuje te znaczne aktywa trwałe w normalnym toku działalności, poprzez komercyjny wynajem powierzchni, to jest w wartościach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 r. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt, które byłyby wymagane gdyby aktywa trwałe stanowiące przedmiot zabezpieczenia musiały zostać zrealizowanie poprzez natychmiastową sprzedaż.

pwc

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie" – Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Wojciech Maj

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 18 kwietnia 2014 r.

VIII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

pwc

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

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

Niniejszy raport zawiera 15 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

		Strona
I.	Ogólna charakterystyka Grupy	2
II.	Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	9
III.	Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
IV.	Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	14
V.	Informacje i uwagi końcowe	15

pwc

I. Ogólna charakterystyka Grupy

a. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. („Grupa") jest Celtic Property Developments spółka akcyjna („Jednostka dominująca") z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7B.

b. Jednostka dominująca powstała pod nazwą Celtic Development Corporation S.A. Akt założycielski Jednostki dominującej sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie, przed asesorem notarialnym Radosławem Chorabik w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 863/2007. W dniu 23 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Jednostki dominującej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki na Celtic Property Developments S.A.

c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano dnia 22 marca 2007 r. numer NIP 677-22-86-258. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała dnia 6 marca 2007 r. numer REGON 120423087.

d. Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 3 459 559,70 zł i składał się z 34.595.597 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

e. Na dzień 31 grudnia 2013 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli*:

Nazwa akcjonariusza	**Liczba posiadanych akcji**	**Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)**	**Typ posiadanych akcji**	**% posiadanych głosów**
Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.	10.082.930	1.008.293,0	Zwykłe	29,15
Furseka Trading	5.137.222	513.722,2	Zwykłe	14,85
The Value Catalyst Fund Plc	4.490.475	449.047,5	Zwykłe	12,98
QVT Fund LP	3.843.635	384.363,5	Zwykłe	11,11
LP Value Ltd	2.198.450	219.845,0	Zwykłe	6,35
LP Alternative Fund LP	2.193.931	219.393,1	Zwykłe	6,34
Akcje własne*	1.732.394	173.239.4	Zwykłe	5,01
Akcjonariusze, posiadający mniej niż 5% akcji.	4.916.560	491.656,0	Zwykłe	14,21
	34.595.597	**3.459.559,7**		**100,0**

**W dniu 15 kwietnia 2013 r. Spółka nabyła w ramach transakcji buy back 1.732.394 akcji własnych celem umorzenia. Spółka, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie może wykonywać prawa głosu z akcji własnych.*

W dniu 10 stycznia 2013 r. nastąpiło warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania akcji serii E Spółki na rachunkach Członków Zarządu, o kwotę 8.877,60 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 12 sierpnia 2013 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

W dniu 20 marca 2013 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii F w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych doradców Zarządu, o kwotę 19.933,30 zł tj. z kwoty 3.439.626,40 zł do kwoty 3.459.559,70 zł. Podwyższenie kapitału o kwotę 19.933,30 zł zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dnia 13 września 2013 r.

f. W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy było:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami,
- wynajem nieruchomości.

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

• Elżbieta Donata Wiczkowska	Prezes Zarządu od 25 września 2013 r.
• Colin William Kingsnorth	Członek Zarządu od 24 października 2013 r.
• Piotr Sylwester Turchoński	Członek Zarządu od 25 września 2013 r.
• Iwona Ewa Makarewicz	Członek Zarządu od 25 września 2013 r.
• Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu do 17 września 2013 r.
• Aled Rhys Jones	Członek Zarządu do 17 września 2013 r.
• Andrew Pegge	Członek Zarządu od 10 stycznia do 24 września 2013 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

h. W skład Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodziły następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Celtic Property Developments S.A.	Dominująca	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2013 r.
Mandy Investment Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Lakia Enterprises Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2013 r.
Lakia Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Gaetan Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Celtic Asset Management Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Liliane Investments Sp. z o.o.)	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Blaise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Robin Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
East Europe Property Financing AB	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers AB – zarejestrowany w Szwecji	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2013 r.
Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Elara Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Celtic Investments Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2013 r.
Gaston Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Buffy Holdings No 1 Ltd	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2013 r.
Challange Eighteen Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Celtic Trade Park Kft.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.
Belise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2013 r.
Antigo Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 r.

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

i. W trakcie roku obrotowego nastąpiły następujące zmiany zakresu jednostek objętych konsolidacją:
   - Została przeprowadzona i zakończona likwidacja spółki Celtic Propoerty Developmnets Kft (Węgry);
   - Nastapiła sprzedaż 100% udziałów w spółce Gaston Investments Sp. z o.o. pomiedzy Celtic Investments Limited (zbywca) i Lakią Enterprises Ltd (nabywca);
   - Spółka Celtic Asset Management została postawiona w stan likwidacji.

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

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

a. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Grupy Wojciecha Maja (numer w rejestrze 6128).

b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Grupy Uchwałą nr 8/VIII/2013 Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. z dnia 19 marca 2013 r. na podstawie paragrafu 11 ust. 8 Statutu Jednostki dominującej.

c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 9 stycznia 2014 r. w okresie od 17 lutego do 18 kwietnia 2014 r.

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2013 r. (wybrane pozycje)

			Zmiana		Struktura	
	31.12.2013 r. tys. zł	31.12.2012 r. tys. zł	tys. zł	(%)	31.12.2013 r. (%)	31.12.2012 r. (%)
AKTYWA						
Aktywa trwałe	447.304	439.174	8.130	2	94,2	84,2
Aktywa obrotowe	27.619	82.677	(55.228)	(67)	5,8	15,8
Aktywa razem	**474.923**	**521.851**	**(46.928)**	**(9)**	**100,0**	**100,0**
PASYWA						
Kapitał podstawowy	3.460	3.431	29	1	0,7	0,7
Akcje własne	(12.300)	0	(12.300)	-	(2,6)	0,0
Kapitał rezerwowy	987	4.399	(3.412)	(78)	0,2	0,8
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(3.847)	(3.933)	86	2	(0,8)	(0,8)
Skumulowane zyski	341.062	379.724	(38.662)	(10)	71,8	72,8
Zobowiązania	145.561	138.230	7.331	5	30,6	26,5
Pasywa razem	**474.923**	**521.851**	**(46.928)**	**(9)**	**100,0**	**100,0**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. (wybrane pozycje)

			Zmiana		Struktura	
	2013 r. tys. zł	2012 r. tys. zł	tys. zł	(%)	2013 r. (%)	2012 r. (%)
Przychody ze sprzedaży	13.880	16.728	(2.842)	(17)	100.0	(10,2)
Koszt własny sprzedaży	(9.429)	(9.916)	487	5	22	6,0
Zysk na sprzedaży	**4.451**	**6.812**	**(2.361)**	**(35)**	**(10,4)**	**(4,2)**
Strata operacyjna	**(34.401)**	**(168.888)**	**134.487**	**80**	**80,3**	**102,9**
Strata netto roku obrotowego	**(43.061)**	**(162.844)**	**119.873**	**74**	**100,2**	**99,2**
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	86	(1.239)	1.325	107	0,0	0,8
Całkowite dochody roku obrotowego	**(42.975)**	**(164.083)**	**121.108**	**74**	**100,0**	**100,0**

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Grupy

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

	2013 r.	2012 r.	2011 r.
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	175 dni	144 dni	61 dni
- szybkość obrotu zapasów	444 dni	1 484 dni	864 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży brutto	31%	32%	24%
- ogólna rentowność kapitału	(12)%	(35)%	(42)%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	31 %	26%	20%
- szybkość obrotu zobowiązań	39 dni	124 dni	47 dni

	31.12.2013 r.	31.12.2012 r.	31.12.2011 r.
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	0,3	5,1	1,4
- wskaźnik płynności II	0,2	4,1	0,6

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celem badania nie było przedstawienie Grupy w kontekście wyników działalności i osiąganych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga pogłębionej analizy działalności Grupy i jej uwarunkowań.

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 0,7% (2012 r.: 2,4%).

Celtic Property Developments S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, w skład której na 31 grudnia 2013 r. wchodziło 37 spółek zależnych (w tym 37 skonsolidowanych spółek zależnych).

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

- Na koniec roku obrotowego wartość aktywów Grupy wyniosła 474.923 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zmniejszyła się o 46.928 tys. zł tj. o 9%. Spadek sumy bilansowej spowodowany był głównie poniesioną stratą w ciągu roku obrotowego w wysokości 42.975 tys. zł

- Wartość zapasów na koniec badanego roku wyniosła 7.773 tys. zł, co w porównaniu do stanu na koniec roku ubiegłego oznacza spadek o 7.723 tys. zł. Zmiany w pozycji zapasy związane były głównie z transakcjami sprzedaży (4.329 tys. zł) oraz odpisem aktualizującym (3.744 tys. zł). Na saldo zapasów na 31 grudnia 2013 r. składały się głównie przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności towary handlowe oraz produkcja w toku.

- Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 329.362 tys. zł i spadł w porównaniu do roku wcześniejszego o 54.259 tys. zł tj. o 14,4%, co wynikało głównie z poniesienia w okresie badanym straty w wysokości 42.975 tys. zł oraz nabycia akcji własnych o wartości 12.300 tys. zł w celu umorzenia. Strata za rok 2013 r. odzwierciedla, między innymi, poniesione koszty administracyjne w kwocie 26.038 tys. zł oraz spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (10.702 tys. zł)

- Saldo zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2013 r. wynosiło 35.879 tys. zł i obejmowało głównie zobowiązania z tytułu leasingu finansowego w kwocie 22.027 tys. zł oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 13.468 tys. zł. Spadek salda zobowiązań długoterminowych w porównaniu do roku ubiegłego o 86.029 tys. zł tj. o 70,6% związany był głównie z przeklasyfikowaniem zobowiązań z tytułu kredytów bankowych o wartości 88.988 tys. zł do zobowiązań krótkoterminowych.

- Wskaźnik płynności I na dzień bilansowy wyniósł 0,3 (w porównaniu do 5,1 na koniec roku poprzedniego), natomiast wskaźnik płynności II na dzień bilansowy wyniósł 0,2 (w porównaniu do 4,1 na koniec roku poprzedniego).

- Stopa zadłużenia wzrosła z 26% na koniec roku ubiegłego do 31% na koniec roku bieżącego.

- Przychody Grupy za rok badany wyniosły 13.880 tys. zł i spadły w porównaniu do przychodów roku poprzedniego o 2.842 tys. zł tj. 17%. Przyczyną spadku przychodów był głównie spadek przychodów z tytułu usług doradztwa z zakresu zarządzania nieruchomościami o 5.552 tys. zł.

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

- Koszt własny sprzedaży zmniejszył się o 487 tys. zł tj. o 5%. Grupa osiągnęła zysk na sprzedaży w wysokości 4.451 tys. zł niższy o 2.361 tys. zł w porównaniu do osiągniętego w roku wcześniejszym.

- Wskaźnik szybkości obrotu należności wzrósł w stosunku do roku ubiegłego i wyniósł 175 dni (144 dni w roku poprzednim).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

a. Zarząd Jednostki dominującej przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w dokumentacji konsolidacyjnej oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.

b. Zakres badania nie był ograniczony.

c. Grupa posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd Jednostki dominującej dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Jednostkę dominującą zasady rachunkowości były dostosowane do potrzeb Grupy i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad i metod w stosunku do okresu ubiegłego.

d. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

e. Wyłączenia wyników nie zrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

f. Skutki sprzedaży całości lub części udziałów w jednostkach podporządkowanych zostały ujęte we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

g. Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.

h. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia Jednostki dominującej dnia 1 lipca 2013 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 18 lipca 2013 r.

i. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.

j. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.

k. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są zgodne z informacjami przedstawionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

V. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A., w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej dnia 18 kwietnia 2014 r.

Raport powinien być odczytany wraz z opinią bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A z dnia 18 kwietnia 2014 r. dotyczącą wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Wojciech Maj

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 18 kwietnia 2014 r.

IX. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku

Skonsolidowany portfel nieruchomości		4
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe		
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej		6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych		10
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego		11
1	Informacje ogólne	11
1.1	Informacje o jednostce dominującej	11
1.2	Informacje o Grupie Kapitałowej	12
2	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	12
2.1	Podstawa sporządzenia	13
2.2	Konsolidacja	17
2.3	Zmiany w strukturze Grupy CPD	19
2.4	Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	20
2.5	Nieruchomości inwestycyjne	20
2.6	Rzeczowe aktywa trwałe	21
2.7	Leasing	22
2.8	Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	22
2.9	Wartość firmy	22
2.10	Utrata wartości aktywów niefinansowych	22
2.11	Aktywa finansowe	23
2.12	Zapasy	23
2.13	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	24
2.14	Kapitał podstawowy	24
2.15	Zobowiązania handlowe	24
2.16	Kredyty i pożyczki	24
2.17	Koszty finansowania	24
2.18	Podatek dochodowy	24
2.19	Odroczony podatek dochodowy	25
2.20	Świadczenia pracownicze	25
2.21	Rezerwy	25
2.22	Ujmowanie przychodów	26
2.23	Koszty	26
2.24	Dywidenda	26
2.25	Koszty finansowe z tytułu odsetek	27
2.26	Płatności oparte na akcjach	27
3	Zarządzanie ryzykiem finansowym	27
3.1	Czynniki ryzyka finansowego	27
3.2	Zarządzanie kapitałem	29
4	Ważne oszacowania i osądy księgowe	29
5	Nieruchomości inwestycyjne	32
6	Wartość godziwa zabezpieczeń	33
7	Wartość firmy	33
8	Należności handlowe oraz pozostałe należności	34
9	Zapasy	35
10	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35
11	Kapitał podstawowy	36

12	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	37
13	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	37
14	Odroczony podatek dochodowy	39
15	Przychody	41
16	Koszt własny sprzedaży	42
17	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	42
18	Pozostałe przychody	43
19	Koszty administracyjne - pozostałe	44
20	Przychody i koszty finansowe netto	44
21	Podatek dochodowy	44
22	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	46
23	Pozycje warunkowe	46
24	Transakcje z jednostkami powązanymi i transkacje z pracownikami	47
25	Sezonowość działalności	49
26	Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	49
27	Zbycie jednostek zależnych	49
28	Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	49
29	Zdarzenia po dniu bilansowym	50
30	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	51
31	Wypłata dywidendy	51
32	Zysk na jedną akcję - podstawowy i rozwodniony	51
33	Segmenty sprawozdawcze	52

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

Skonsolidowany portfel nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (Nota 6)

		Na dzień
		31 grudnia 2013
Nieruchomość	**Spółka**	**Wartość godziwa**
Solar (Viterra)	Lakia Investments	34 422
Aquarius	Robin Investments	26 542
Ursus	Blaise Gaston Investments	43 080
Ursus	Challange Eighteen	15 640
Ursus	1/95 Gaston Investments	28 800
Ursus	2/124 Gaston investments	18 460
Ursus	3/93 Gaston investments	18 850
Ursus	5/92 Gaston Investments	23 620
Ursus	6/150 Gaston Investments	9 210
Ursus	7/120 Gaston Investments	7 730
Ursus	8/126 Gaston Investments	15 490
Ursus	9/151 Gaston Investments	4 400
Ursus	10/165 Gaston Investments	10 070
Ursus	11/162 Gaston Investments	8 960
Ursus	12/132 Gaston Investments	21 030
Ursus	13/155 Gaston Investments	15 450
Ursus	15/167 Gaston Investments	10 890
Ursus	16/88 Gaston Investments	2 880
Ursus	18 Gaston Investments	8 410
Ursus	19/97 Gaston Investments	5 350
Ursus	20/140 Gaston Investments	4 065
Wolbórz	HUB Developments	2 400
IRIS	Belise Investments	85 018
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		22 027
		442 793

ZAPASY (Nota 9)

		Na dzień	
		31 grudnia 2013	
Nieruchomość	**Spółka**	**Wartość bilansowa**	**Wartość godziwa**
Kamienica w Łodzi	Antigo Investments	5 000	5 000
Koszykowa	Elara Investments	370	370
		5 370	**5 370**
Jaktorów	Antigo Investments	300	300
Czosnów	Antigo Investments	1 100	1 100
Nowa Piasecznica	Antigo Investments	140	140
Lesznowola	Gaetan	13	13
Alsonemedi	Celtic Trade Park	850	850
		2 403	**2 403**
		7 773	**7 773**

Łączna wartość godziwa nieruchomości	**450 566**

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Przychody ze sprzedaży	15	13 880	16 728
Koszt własny sprzedaży	16	(9 429)	(9 916)
W tym: koszt sprzedanych zapasów	9	*(4 338)*	*(555)*
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		*(3 638)*	*(3 716)*
koszt wykonanych usług		*(1 453)*	*(5 645)*
ZYSK NA SPRZEDAŻY		**4 451**	**6 812**
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	17	(11 290)	(20 728)
Koszty administracyjne - pozostałe	19	(14 750)	(21 465)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(119)	(1 387)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	28	(2 597)	(46 319)
Pozostałe przychody	18	606	2 303
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	(10 702)	(55 709)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	27	0	(10 224)
Utrata wartości wartości firmy	7	0	(22 171)
STRATA OPERACYJNA		**(34 401)**	**(168 888)**
Przychody finansowe	20	909	9 040
Koszty finansowe	20	(7 042)	(5 691)
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM		**(40 534)**	**(165 539)**
Podatek dochodowy	21	(2 527)	2 695
STRATA NETTO ROKU OBROTOWEGO		**(43 061)**	**(162 844)**
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		86	(1 239)
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		**(42 975)**	**(164 083)**
Strata			
przypadająca na akcjonariuszy Spółki		**(43 061)**	**(162 844)**
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		**(42 975)**	**(164 083)**
PODSTAWOWA I ROZWODNIONA STRATA NA 1 AKCJĘ W PLN	32	(1,27)	(4,78)

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty na stronach od 11 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2013	Na dzień 31 grudnia 2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	442 793	438 016
Rzeczowe aktywa trwałe		853	978
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		108	137
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją		0	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	360	8
Obligacje		3 190	0
Aktywa trwałe		**447 304**	**439 174**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	7 773	15 496
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	7 865	17 186
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	11 981	27 101
		27 619	**59 783**
Aktywa trwałe /grupa zbycia przeznaczona do sprzedaży	26	0	22 894
Aktywa obrotowe		**27 619**	**82 677**
Aktywa razem		**474 923**	**521 851**

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2013	Na dzień 31 grudnia 2012
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	11	3 460	3 431
Akcje własne	11	(12 300)	0
Kapitał rezerwowy		987	4 399
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(3 847)	(3 933)
Skumulowane zyski/straty		341 062	379 724
Kapitał własny razem		**329 362**	**383 621**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	384	466
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	22 027	111 015
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	13 468	10 427
		35 879	**121 908**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	15 370	13 804
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		267	376
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	94 045	2 142
Zobowiązania krótkoterminowe w tym przeznaczone do sprzedaży		**109 682**	**16 322**
Zobowiązania razem		**145 561**	**138 230**
Pasywa razem		**474 923**	**521 851**

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

					Skumulowane zyski (straty)			
	Nota	Kapitał podstawowy CPD SA	Akcje własne	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2012		**3 407**	**-**	**(2 694)**	**1 161**	**23 078**	**518 329**	**543 281**
Podział zysku za 2011 rok		-	-	-	(1 161)	(23 078)	24 239	-
Podwyższenie kapitału	11	24		-	-	-	-	24
Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji		-	-	-	-	(9)	-	(9)
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał		-	-	-	-	2 038	-	2 038
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach	11	-	-	-	-	2 370		2 370
		24	-	-	(1 161)	(18 679)	24 239	4 423
Różnice z przeliczeniajednostek zagranicznych		-	-	(1 239)	-	-	-	(1 239)
Strata za rok obrotowy		-	-	-	-	-	(162 844)	(162 844)
Całkowite dochody za rok obrotowy		**0**	**0**	(1 239)	0	0	(162 844)	(164 083)
Stan na 31 grudnia 2012		**3 431**	**0**	**(3 933)**	**0**	**4 399**	**379 724**	**383 621**

Noty na stronach od 11 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym - cd

					Skumulowane zyski (straty)			
		Kapitał podstawowy CPD SA	Akcje własne	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2013		**3 431**	**-**	**(3 933)**	**-**	**4 399**	**379 724**	**383 621**
Pokrycie straty za 2012 rok		-	-	-	-	(4 399)	4 399	-
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	11	-	(12 300)					(12 300)
Emisja akcji	11	20	-	-	-	-	-	20
Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji		-	-	-	-	-	-	-
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał		-	-	-	-	987	-	987
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych		-	-	-	-	-	-	-
Subskrypcja akcji dla członków zarzadu		9	-	-	-	-	-	9
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach	11	-	-	-	-	-	-	-
		29	(12 300)	-	-	(3 412)	4 399	(11 284)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		**-**	**-**	86	**-**	**-**	**-**	86
Strata za rok obrotowy		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	(43 061)	(43 061)
Całkowite dochody za rok obrotowy		-	-	86	-	-	(43 061)	(42 975)
Stan na 31 grudnia 2013		3 460	(12 300)	(3 847)	-	987	341 062	329 362

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

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński

Iwona Makarewicz

Noty na stronach od 11 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Członek Zarządu *Członek Zarządu*

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	22	(2 338)	(63 278)
Odsetki zapłacone		(1 608)	(2 130)
Podatek dochodowy zapłacony		0	(256)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(3 946)**	**(65 664)**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(9 776)	(2 688)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(15)	132
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		0	39 190
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach zależnych		0	(3 944)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		13 130	6 560
Otrzymane odsetki		268	0
Otrzymane dywidendy		0	8 468
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**3 607**	**47 718**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Emisja akcji		0	24
Otrzymane kredyty i pożyczki		6 502	43 767
Spłata kredytów i pożyczek		(6 012)	(14 993)
Nabycie obligacji		(3 000)	0
Nabycie akcji własych		(12 300)	0
Wpływy z emisji akcji		29	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(14 781)**	**28 798**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**(15 120)**	**10 852**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		**27 101**	**16 249**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		**11 981**	**27 101**

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

1.1 Informacje o jednostce dominujacej

Dane o obecnej jednostce dominującej

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

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

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

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej o wartości 3 483 tys. PLN. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc o wartości 500 tys. PLN. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

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

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

Dane o spółce będącej jednostką dominującą przed datą połaczenia

Spółka Celtic Property Developments Plc ("CPD Plc", "Spółka") została utworzona 20 grudnia 1990 r. w Jersey jako The East Europe Development Fund Limited. W dniu 24 października 2006 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Brytyjskie Wyspy Dziewicze, a w dniu 1 listopada 2007 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. W lutym 2010 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Cypr pod nazwą Celtic Property Developments Plc. Adres Spółki do 22 lutego 2010 r. to Craigmuir Chambers, PO Box 71, Roadtown, Tortola, Brytyjskie Wyspy Dziewicze. W okresie 23 luty 2010 r. - 22 sierpień 2010 r. adres Spółki był następujący: 1 Naousis, 1 Karapatakis Building PC 6018, Larnaka, Cypr.

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

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd:	
Elżbieta Donata Wiczkowska	Prezes Zarządu
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu
Piotr Turchoński	Członek Zarządu
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza:	
Marzena Bielecka	Przewodnicząca
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący
Mirosław Gronicki	Członek Rady
Andrew Pegge	Sekretarz
Wiesław Rozłucki	Członek Rady

Na dzień 31 grudnia 2013 r. akcjonariuszami Spółki byli*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Coopertaive Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	10 082 930	29,1%	29,1%
Furseka Trading	Cypr	5 137 222	14,8%	14,8%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	4 490 475	13,0%	13,0%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie, USA	3 843 635	11,1%	11,1%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 198 450	6,4%	6,4%
LP Alternative Fund LP	USA	2 193 931	6,3%	6,3%
Akcje wlasne		1 732 394	5,0%	5,0%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji		4 916 560	14,2%	14,2%
		34 595 597	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne na dzień 31 grudnia 2013 r.

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzą CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 37 spółek zależnych.W trakcie 2013 roku została zlikwidowana jedna ze Spółek zależnych Celtic Property Developments Kft (Węgry). Szczegółowa lista spółek zależnych znajduje się z nocie 2.2.

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

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

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

Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje:

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

2.1 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

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

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2013 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej"

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

Grupa stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Realizacja wartości aktywów – Zmiany do MSR 12

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy" dotyczące realizacji wartości aktywów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2013 r.).
Zmiany dotyczą wyceny rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne" i wprowadzają możliwe do odrzucenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej będzie odzyskana całkowicie poprzez sprzedaż. To domniemanie można odrzucić, gdy nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie użytkowania, a nie w chwili sprzedaży. SKI-21 „Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji" odnoszący się do podobnych kwestii dotyczących aktywów nie podlegających amortyzacji, które są wyceniane zgodnie z modelem aktualizacji wartości przedstawionym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" został włączony do MSR 12 po wyłączeniu wytycznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Zmiana ta nie dotyczy niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów – zmiany do MSR 1

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych" dotyczące prezentacji składników pozostałych całkowitych dochodów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie.
Zmiany wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów".
Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze"

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
Zmiany wprowadzają nowe wymogi w zakresie ujmowania i wyceny kosztów programów określonych świadczeń oraz świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, jak również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych.

Grupa stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ujawnianie informacji – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSSF 7

Zmiany do MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
Zmiany wprowadzają obowiązek nowych ujawnień, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę efektów lub potencjalnych efektów porozumień umożliwiających rozliczanie netto, w tym praw do dokonania kompensaty.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Kredyty rządowe – Zmiany do MSSF 1

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" dotyczące kredytów rządowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w marcu 2012 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
Zmiany, dotyczące kredytów i pożyczek rządowych otrzymanych przez jednostkę na preferencyjnych warunkach (stopa procentowa poniżej rynkowej), umożliwiają sporządzającym sprawozdanie według MSSF po raz pierwszy zwolnienie z pełnego retrospektywnego ujęcia księgowego tych transakcji. Zmiany wprowadzają zatem takie samo zwolnienie dla sporządzających sprawozdanie według MSSF po raz pierwszy jakie mają pozostałe jednostki.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych"

Interpretacja KIMSF 20 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Interpretacja wyjaśnia, iż koszty usuwania nadkładu są ujmowane jako koszty bieżącej produkcji zgodnie z zasadami MSR 2 „Zapasy", jeżeli korzyści z tytułu usuwania nadkładu mają formę produkcji zapasów. Jeżeli natomiast usuwanie nadkładu prowadzi do uzyskania korzyści w postaci lepszego dostępu do złóż mineralnych, jednostka powinna rozpoznać te koszty jako „aktywa z tytułu usuwania nadkładu" w ramach aktywów trwałych, pod warunkiem spełnienia określonych w interpretacji warunków.

Interpretacja KIMSF 20 nie ma zastosowania dla Grupy.

Poprawki do MSSF 2009-2011

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w maju 2012 r. "Poprawki do MSSF 2009-2011", które zmieniają 5 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2013 r.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Inne zmiany nie dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

MSSF 9 „Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena oraz Rachunkowość zabezpieczeń"

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. W listopadzie 2013 r. wprowadzono kolejne zmiany oraz wydano część dotyczącą rachunkowości zabezpieczeń. Zgodnie z ostatnimi zmianami usunięto również datę obowiązkowego zastosowania standardu, zatem jego zastosowanie jest dobrowolne.

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

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

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem. Standard pozwala na zastosowanie wymogów MSSF 9 lub kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSR 39, ze względu na fakt, iż nie obejmuje on makro zabezpieczeń.

Grupa zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe"

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe" oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia". MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszerne wytyczne dotyczące zastosowania.

Grupa zastosuje MSSF 10 od 1 stycznia 2014 r.

MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia"

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach" oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników". Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych przedsięwzięć do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek pod wspólną kontrolą. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujęcia metodą praw własności.

Grupa zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2014 r.

MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach"

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostce zarządzanej umową. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe", MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" oraz MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach". MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięciach i niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na inne jednostki; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową.

Grupa zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2014 r.

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych przedsięwzięć. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Grupa zastosuje zmieniony MSR 28 od 1 stycznia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSR 32

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja" dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotykane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty", oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2014 r.

Zmiany w przepisach przejściowych do MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w czerwcu 2012 r. zmiany w przepisach przejściowych do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. Zmiany będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub wcześniej – jeżeli standardy które są ich podstawą (MSSF 10, 11 lub 12) zostały zastosowane z datą wcześniejszą.

Zmiany precyzują przepisy przejściowe dla MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe". Podmioty przyjmujące MSSF 10 powinny ocenić, czy posiadają kontrolę w pierwszym dniu rocznego okresu dla którego po raz pierwszy zastosowano MSSF 10, a jeżeli wnioski z tej oceny różnią się od wniosków z MSR 27 i SKI 12, wtedy dane porównawcze powinny zostać przekształcone, chyba że byłoby to niepraktyczne. Zmiany wprowadzają również dodatkowe przejściowe ułatwienia przy stosowaniu MSSF 10, MSSF 11, i MSSF 12, poprzez ograniczenie obowiązku prezentacji skorygowanych danych porównawczych tylko do danych za bezpośrednio poprzedzający okres sprawozdawczy. Ponadto zmiany te znoszą wymóg prezentowania danych porównawczych dla ujawnień dotyczących niekonsolidowanych jednostek zarządzanych umową dla okresów poprzedzających okres zastosowania MSSF 12 po raz pierwszy.

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2014 r.

Podmioty inwestycyjne – zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27

Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 „Podmioty inwestycyjne" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2012 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają do MSSF 10 definicję podmiotu inwestycyjnego. Podmioty takie będą zobowiązane wykazywać swoje jednostki zależne w wartości godziwej przez wynik finansowy i konsolidować jedynie te jednostki zależne, które świadczą na jej rzecz usługi związane z działalnością inwestycyjną spółki. Zmieniono również MSSF 12, wprowadzając nowe ujawnienia na temat podmiotów inwestycyjnych.

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2014 r.

KIMSF 21 „Podatki i opłaty"

Interpretacja KIMSF 21 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2013 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Interpretacja wyjaśnia ujmowanie księgowe zobowiązań do zapłaty opłat i podatków, które nie są podatkami dochodowymi. Zdarzeniem obligującym jest zdarzenie określone w przepisach prawa powodujące konieczność zapłaty podatku bądź opłaty. Sam fakt, że jednostka będzie kontynuować działalność w kolejnym okresie, lub sporządza sprawozdanie zgodnie z zasadą kontynuacji działalności, nie tworzy konieczności rozpoznania zobowiązania. Te same zasady rozpoznawania zobowiązania dotyczą sprawozdań rocznych i sprawozdań śródrocznych. Zastosowanie interpretacji do zobowiązań z tytułu praw do emisji jest opcjonalne.

Grupa zastosuje KIMSF 21 od 1 stycznia 2014 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, KIMSF 21 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ujawnienia wartości odzyskiwalnej dotyczące aktywów niefinansowych – Zmiany do MSR 36

Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów niefinansowych" dotyczące ujawnień wartości odzyskiwalnej zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2013 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
Zmiany usuwają wymóg ujawnienia wartości odzyskiwalnej w sytuacji gdy ośrodek wypracowujący środki pieniężne zawiera wartość firmy lub aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania i nie stwierdzono utraty wartości.

Grupa zastosuje zmiany do MSR 36 od 1 stycznia 2014 r.

Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń – Zmiany do MSR 39

Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe" rachunkowości zabezpieczeń zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2013 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
Zmiany pozwalają na kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń w sytuacji, gdy instrument pochodny, który był desygnowany jako instrument zabezpieczający, zostaje odnowiony (tj. strony zgodziły się na zastąpienie oryginalnego kontrahenta nowym) w efekcie rozliczenia instrumentu z centralną izbą rozliczeniową będące konsekwencją przepisów prawa, jeżeli spełnione są ściśle określone warunki.
Grupa zastosuje zmiany do MSR 39 od 1 stycznia 2014 r.

Plany określonych świadczeń: Składki pracowników – Zmiany do MSR 19

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w listopadzie 2013 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie.
Zmiany pozwalają na rozpoznawanie składek wnoszonych przez pracowników jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia w okresie, w którym praca jest wykonywana przez pracownika, zamiast przypisywać składki do okresów pracy, jeżeli kwota składki pracownika jest niezależna od stażu pracy.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2015 r.

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

Poprawki do MSSF 2010-2012

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. "Poprawki do MSSF 2010-2012", które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany obowiązują w większości dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2014 r.

Grupa zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2015 r.

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

Poprawki do MSSF 2011-2013

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. "Poprawki do MSSF 2011-2013", które zmieniają 4 standardy. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2014 r.

Grupa zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2015 r.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.2 Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

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

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

W razie konieczności wprowadzane są korekty do sprawozdań finansowych jednostek zależnych dostosowujące ich politykę rachunkowości do polityki Grupy.

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

Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nie posiadających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów w kapitale własnym przejmowanej jednostki na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

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

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

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

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
1	Mandy Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2	Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
3	Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4	Gaetan Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
5	Celtic Asset Management Sp. z o.o. w likwidacji (poprzednia nazwa: Liliane Investments Sp. z o.o.)	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6	Blaise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
7	Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%

8	East Europe Property Financing AB	Szwecja	CPD S.A.	100%	100%

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
9	Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
10	Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
11	Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
12	Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
13	Buffy Holdings No 1 Ltd	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
14	Challange Eighteen Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%
15	Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
16	Celtic Property Development Ktf.	Węgry	Celtic Investments Limited	0%	100%
17	Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Blaise Investments Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
18	1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
19	2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
20	3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
21	4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
22	5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
23	6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
24	7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
25	8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
26	9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
27	10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
28	11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
29	12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
30	13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
31	14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
32	16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
33	15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
34	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
35	19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
36	20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
37	Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
38	Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%

2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy CPD:

- została przeprowadzona i zakończona likwidacja spółki: Celtic Property Developments Kft (Wegry),
- nastapiła sprzedaż 100% udziałów w spółce Gaston Investments Sp. z o.o. pomiedzy Celtic Investments Limited (zbywca) i Lakią Enterprises Ltd (nabywca)
- spółka Celtic Asset Management została postawiona w stan likwidacji.

W ramach dalszej restrukturyzacji, Grupa CPD planuje postawienie w stan likwidacji spółek: Mandy, Gaetan, 14/119 Gaston Investments oraz EEPF.

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

(b) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD

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

(i) aktywa i zobowiązania w każdym prezentowanym bilansie przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na ten dzień bilansowy;

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych c.d.

(ii) dochody i koszty przelicza się według kursów średnich (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji; w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji); zyski i straty przelicza się według kursów średnich okresu sprawozdawczego z wyjątkiem zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, które się przelicza na PLN przy użyciu kursów z dni transakcji; oraz

(iii) wszelkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

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

2.5 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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 RICS Valuation – Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 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, wypływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością. Pewne wypływy są ujmowane jako zobowiązania, w tym zobowiązania leasingu finansowego z tytułu gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgowa aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym są ponoszone. Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych”.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.6 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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 wymanagne warunki są spełnione:

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

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

2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.9 Wartość firmy

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

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

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

Wartość firmy powstającą w wyniku przejęcia podmiotu zagranicznego oraz jakiekolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań do poziomu wartości godziwej, powstałe w drodze przejęcia podmiotu zagranicznego traktuje się jako aktywa i pasywa podmiotu zagranicznego i przelicza po kursie zamknięcia. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

2.11 Aktywa finansowe

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

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

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

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

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

Do tej kategorii Grupa zalicza również środki pieniężne. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.12 Zapasy

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

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

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

• poniesione koszty związane z projektem lub jego etapem, który nie jest gotowy do sprzedaży (produkcja w toku);

• poniesione koszty dotyczące niesprzedanych jednostek związanych z projektem lub jego etapem dostępnym do sprzedaży (wyroby gotowe).

Na koszty projektowe składają się:

a) grunty lub prawo użytkowania gruntów,

b) koszty prac podwykonawców,

c) koszty związane z planowaniem i projektowaniem,

d) koszty finansowania w zakresie, w którym można je bezpośrednio przypisać do realizacji projektu,

e) opłaty związane z realizacją projektu,

f) koszty stałe budowy i pozostałe koszty bezpośrednie.

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

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

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

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

2.14 Kapitał podstawowy

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału podstawowego.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.15 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych koszt zamortyzowany równy jest wartości nominalnej.

2.16 Kredyty i pożyczki

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

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

2.17 Koszty finansowania

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

2.18 Podatek dochodowy

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania - zgodnie z lokalnym prawem podatkowym) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

2.19 Odroczony podatek dochodowy

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

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

2.20 Świadczenia pracownicze

a) Zobowiązania emerytalne

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

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

b) Wynagrodzenia w formie akcji

Grupa prowadzi program wynagrodzeń w formie warrantów subskrybcyjnych uprawniających do zakupu akcji po preferencyjnej cenie. Program kwalifikowany jest jako rozliczany w instrumentach kapitałowych. Wartość godziwa usług pracownika otrzymanych w zamian za przyznanie warrantów ujmowana jest jako koszt i rozliczana przez okres nabywania praw. Jednocześnie Grupa ujmuje odpowiedni wzrost w kapitale rezerwowym.
Jednostka na każdy dzień bilansowy, koryguje swoje szacunki dotyczące liczby warrantów, które są przewydywane do realizacji. Skutki korekt pierwotnych szacunków, jeżeli zachodzą, ujmuje się w wyniku finansowym wraz z odnośną korektą kapitałów własnych.

2.21 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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.22 Ujmowanie przychodów

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

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

(a) Przychody z najmu

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

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

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

(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

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

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

(d) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.23 Koszty

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

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

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

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

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

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

2.24 Dywidenda

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

2.25 Koszty finansowe z tytułu odsetek

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

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

2.26 Płatności oparte na akcjach

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

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

3. Zarządzanie ryzykiem finansowym

3.1 Czynniki ryzyka finansowego

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

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko zmiany kursu walut

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zadłużenie w walutach obcych - EUR	94 045	88 492
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Tarcza podatkowa	179	168
Wpływ na wynik netto	762	717

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1 Czynniki ryzyka finansowego - c.d.

(ii) Ryzyko cenowe

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

(iii) Ryzyko stóp procentowych

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	94 045	89 039
	4 098	3 629
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	940	890
Tarcza podatkowa	179	169
Wpływ na wynik netto	762	721

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania na 31.12.2013 r. są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

(b) Ryzyko kredytowe

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

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

Odpisy aktualizacyjne dokonuje się w odniesieniu do:

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

(c) Ryzyko płynności

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 109 682 tys. zł (w tym zobowiązania z tyt. kredytów bankowych 94 004 tys. zł) i przewyższają aktywa obrotowe o 82 063 tys. zł. Jak wskazano w nocie 13, Grupa jest w trakcie negocjacji z bankami odnośnie przedłużenia terminów spłaty tych kredytów, jednak na moment wydania niniejszej opinii nie zawarto wiążących umów w tym zakresie. W ocenie Zarządu ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie uzyskać wydłużenia okresu spłaty kredytów jest niskie."

Na dzień 31.12.2013	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	99 079	6 941	121 462
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	14 915	384	0
	113 994	7 325	121 462

Na dzień 31.12.2012	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	5 366	59 792	153 676
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	13 102	466	0
	18 468	60 258	153 676

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz dla innych zainteresowanych stron, przy jednoczesnej optymalizacji kosztu kapitału.
Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

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

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

	31 grudnia 2013	**31 grudnia 2012**
Kredyty razem (nota 13)	116 072	113 157
Zobowiązania handlowe i inne (nota 12)	15 754	14 270
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10)	-11 981	-27 101
Zadłużenie netto	**119 845**	**100 326**
Kapitał własny	329 362	383 621
Kapitał razem	**449 207**	**483 947**
Współczynnik struktury finansowania	**26,7%**	**20,7%**

W stosunku do roku poprzedniego współczynnik struktury finansowania zwiększył się o 6 punktów procentowych**.** Główną przyczyną zmiany współczynnika był spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz zaciagięcie nowych transz w ramach kredytu z BZ WBK.

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.

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.

W ramach poziomu 3 wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, w których występują znaczne przychody z czynszów (Aquarius, Cybernetyki 7B, IRIS) została przeprowadzona za pomocą metody dochodowej "Top Slice" przy użyciu equivalent yield.

Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na podstawie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów (lub w przypadku nieruchomości IRIS częściowo w oparciu o warunki rynkowe dla danej nieruchomości ustalone przez niezależnego rzeczoznawcę) oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Przyjęte do wyliczeń powierzchnie użytkowe wynikały z obowiązujących dokumentów budowlanych. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,70% - 9,25% Według stanu na 31 grudnia 2012 r. stopy kapitalizacji kształtowały się w przedziale 7,25% - 8%

W ramach poziomu 2 wartość godziwa niezabudowanych gruntów (Ursus, Wolbórz) została ustalona przy użyciu podejścia porównawczego.
Wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o średnie ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, skorygowane o cechy transakcyjne brane pod uwagę przez potencjalnych uczestników rynku i odnoszące się m.in. do lokalizacji, wielkości działki i jej stanu prawnego. W szczególności w obecnej wycenie, nieruchomości położone na obszarze Ursusa zostały wycenione z uwzględnieniem aktualnej sytuacji planistycznej (brak planu, obowiązujące studium, istniejące otoczenie). W projektowanym planie wiele nieruchomości miało podobne przeznaczenie i możliwości zabudowy, mogły więc posiadać zbliżoną wartość rynkową. Wycena odzwierciedla zróżnicowanie poszczególnych nieruchomości oraz przewidywane możliwości ich zagospodarowania przy braku ustaleń planistycznych wynikających z planu miejscowego. Zmienną mającą największy wpływ na wynik wyceny jest cena za metr kwadratowy.

W 2013 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 10,7 mln PLN wynikającą przede wszystkim z nakładów inwestycyjnych nieodzwierciedlonych we wzroście wartości godziwych skompensowanych dodatnim wpływem z tytułu z fluktuacji kursów walutowych.

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.

Dane na 31.12.2013		wpływ zmiennych szacunkowych		
Nieruchomości inwestycyjne według metody wyceny	**wartość godziwa**	**stopy kapitalizacji (+0,25 pp) / (-0,25 pp)**	**przewidywane stawki czynszów (+ 2,5%) / (- 2,5%)**	**ceny sprzedaży (+ 2,5 %) / (- 2,5 %)**
dochodową	119 439	-5362 / 5362	3238 / - 3238	n/d
porównawcza	301 327	n/d	n/d	7533,2 / - 7533,2
użytkowanie wieczyste gruntów	22 027	-1 693 / 1 693	n/d	n/d
	442 793	**0**	**0**	**0**

Dane na 31.12.2012		wpływ zmiennych szacunkowych		
Nieruchomości inwestycyjne według metody wyceny	**wartość godziwa**	**stopy dyskonta i kapitalizacji (+0,25 pp) / (-0,25 pp)**	**przewidywane stawki czynszów (+ 2,5%) / (- 2,5%)**	**ceny sprzedaży (+ 2,5 %) / (- 2,5 %)**
dochodową	114 878	-4539 / 4539	2739 / - 2739	n/d
porównawcza	299 020	n/d	n/d	7475,5 / - 7475,5
użytkowanie wieczyste gruntów	24 118	-763 / 763	n/d	n/d
	438 016	**0**	**0**	**0**

b) Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnoświatowej 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.

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.

Ze względu na małe prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych, Grupa nie aktywowała strat podatkowych za 2013 r. w wysokości 214 mln PLN.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.

c) Utrata wartości wartości firmy

Grupa w poprzednim okresie obrotowym wykazywała w sprawozdaniu skonsolidowanym finansowym wartość firmy powstałą w 2007 r. przy nabyciu grupy jednostek. Wartość firmy na moment pierwotnego ujęcia była przypisana do ośrodka generującego środki pieniężne, którym była cała Grupa CPD, ponieważ oczekiwało się, że wszystkie jednostki w ramach Grupy CPD będą czerpały korzyści z połączenia jednostek. Według stanu na 31 grudnia 2012 r. wartość firmy została spisana do zera.
Oszacowanie utraty wartości w odniesieniu do ośrodka generującego środki pieniężne, do którego alokowano wartość firmy wymaga przeprowadzania znacznych ocen i dokonania oszacowań takich jak kwota i moment przyszłych przepływów pieniężnych, prognozowana sprzedaż i zyskowność istniejących i nowych projektów, przyszłe nakłady kapitałowe, wskaźniki wzrostu oraz stopy dyskonta, odzwierciedlające aktualne uwarunkowania rynkowe, aby ustalić wartość godziwą każdego z projektów Grupy CPD. Całkowita wartość odzyskiwalna jest porównywana z wartością bilansową, zawierającą wartość firmy. Grupa CPD przeprowadzała coroczne testy, aby ocenić czy nie występuje utrata wartości w odniesieniu do wartości firmy, zgodnie z polityką rachunkowości opisaną w nocie 2.10.

W rezultacie transakcji nabycia jednostek w 2007 r. wszystkie nieruchomości utrzymywane w ramach Grupy CPD były zarządzane przez nabytą jednostkę - zarządcę nieruchomości. Wartość odzyskiwalna ośrodka generującego środki pieniężne (OGSP) została ustalona w oparciu o wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży. Na wartość godziwą OGSP składała się wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych oraz wartość godziwa pozostałej działalności Grupy CPD. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych była określana, zgodnie z zasadami opisanymi w nocie 4(a), natomiast wartość godziwa pozostałej działalności Grupy CPD była określana przy użyciu projektowanych przepływów pieniężnych netto w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd budżety finansowe. Budżety obejmowały pięcioletnie okresy i zakładały, że jednostka świadcząca usługi zarządcze będzie zbyta lub zlikwidowana po upływie tego okresu, chyba, że podjęłaby nowe projekty nie ujęte w bieżących budżetach.

Kalkulacja przepływów pieniężnych opierała się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy oraz pozostałych przepływów wynikających z zawartej umowy o zarządzanie portfelem inwestycyjnym. W okresie do 2011 r. Grupa generowała przychody z tytułu zarządzania portfelem inwestycyjnym. W trakcie 2012 r. Grupa Celtic nie wygenerowała dodatkowych przychodów w związku z posiadaną umową i zgodnie z szacunkami Zarządu nie były spodziewane przyszłe przepływy pieniężne z tego tytułu. Na 31 grudnia 2012 r. Zarząd w oparciu o przewidywane przyszłe przepływy pieniężne generowane przez umowę zarządzania portfelem inwestycyjnym oszacował wartość odzyskiwalną wartości firmy na poziomie zera i zdecydował o jej spisaniu.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5 Nieruchomości inwestycyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Stan na początku roku/okresu	**438 016**	**534 404**
Nakłady inwestycyjne	9 776	2 688
Zbycie nieruchomości	(15 100)	(51 607)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(40 860)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(2 084)	(5 660)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z zapasów	0	3 081
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(7)	(6)
Przeniesienie z zapasów	0	75 976
Wywłaszczenie działek	0	(1 396)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(10 702)	(55 709)
Przeniesienie z/do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (Nota 26)	22 894	(22 894)
	442 793	**438 016**

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku zgodnie z następującymi normami i przepisami: Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book") opublikowanymi w lutym 2003 r., które weszły w życie 1 maja 2003 r., oraz Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez RICS, które weszły w życie 30 marca 2012 r.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Nieruchomość inwestycyjna wg zewnętrznej wyceny	420 766	413 898
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	22 027	24 118
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	**442 793**	**438 016**

W czerwcu 2013 r. została zbyta nieruchomość należąca do spółki zależnej Mandy Sp. z o.o. zlokalizowana przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5 Nieruchomości inwestycyjne - c.d.

W maju 2012 r., w ramach transakcji sprzedaży udziałów jednostki zależnej Devin Investments Sp. z o.o. została zbyta nieruchomość inwestycyjna położona w Warszawie, przy ulicy Łopuszańskiej. W maju 2012 r. została zbyta przez spółkę zależną 4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk nieruchomość położona w Warszawie, w dzielnicy Ursus. W lipcu 2012 r. spółka zależna 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk zbyła nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych został zaprezentowany w Nocie 28.

W grudniu 2013 r. nieruchomość położona przy ulicy Połczyńskiej w Warszawie należąca do spółki zależnej Robin Investments Sp. z o.o. została przeniesiona z aktywów przeznaczonych do zbycia do nieruchomości inwestycyjnych (Nota 26).

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
- przynoszących dochody z czynszów	3 469	3 660
- pozostałych	125	2 533
	3 594	**6 193**

6 Wartość godziwa zabezpieczeń

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Aquarius	26 542	22 894
Ursus	43 080	45 830
Jana Kazimierza	0	15 100
Cybernetyki 7b	34 422	32 297
IRIS	85 018	82 582
	189 061	**198 702**

Wyżej wymienione nieruchomości stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych, z czego umowy z HSBC na kwotę 104.044 tys. zł. oraz BZ WBK na kwotę 85.018 tys. zł.

7 Wartość firmy

Wartość firmy była wynikiem transakcji połączenia jednostek gospodarczych, która miała miejsce w 2007 r.

Dokonana przez Zarząd CPD na 2012 r. ocena wartości odzyskiwalnej wartości firmy wykazała utratę wartości w wysokości 22.2 mln PLN (na koniec 2011 r. - 32.3 mln PLN). Test został opisany w nocie 4 (c).

	2013	2012
Bilans otwarcia	**0**	**22 967**
Różnice kursowe	0	(795)
Odpis z tytułu utraty wartości	0	(22 171)
Bilans zamknięcia	**0**	**0**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Należności handlowe	295	6 990
Należności pozostałe	765	921
Rozliczenie międzyokresowe kosztów	2 422	4 255
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	1 407	665
Należności publicznoprawne	2 881	4 190
Pożyczki krótkoterminowe	95	92
Należności od jednostek powiązanych	0	73
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	**7 865**	**17 186**
Należności długoterminowe	0	0
Razem należności handlowe i należności pozostałe	**7 865**	**17 186**

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 4 702 tys. PLN z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2013 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2012 r.: 2 955 tys. PLN). Strata została ujęta w pozycji "pozostałe koszty administracyjne" w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Należności handlowe	**31 grudnia 2013**	**31 grudnia 2012**
Bieżące	295	6 990
Przeterminowane bez utraty wartości	0	0
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	5 256	858

Należności od jednostek powiązanych	**31 grudnia 2013**	**31 grudnia 2012**
Bieżące	0	73

Utrata wartości należności	**31 grudnia 2013**	**31 grudnia 2012**
- należności handlowe:		
Bilans otwarcia	858	2 115
- zwiększenia	4 398	394
- zmniejszenia	0	(1 651)
Bilans zamknięcia	**5 256**	**858**
- należności pozostałe:		
Bilans otwarcia	31	31
- zwiększenia	0	2 561
- zmniejszenia	(31)	(2 561)
Bilans zamknięcia	**0**	**31**

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Zapasy

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Produkcja w toku	5 000	5 246
Wyroby gotowe	370	1 100
Towary handlowe	2 403	9 150
	7 773	**15 496**

W 2013 roku nastąpiła sprzedaż nieruchomości prezentowanych jako wyroby gotowe i towary, zlokalizowanych w Czosnowie, Jaktorowie i Magdalence (Polska). Wyroby gotowe prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym obejmują zakończoną inwestycję tj. Koszykowa (Polska), natomiast towary handlowe - inwestycję Alsonemedi (Węgry). Kamienica w Łodzi klasyfikowana jest jako produkcja w toku.
W 2012 roku wyroby gotowe i towary obejmowały nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności; nieruchomości te były zlokalizowane w Czosnowie, Jaktorowie i Magdalence (Polska), jak również zakończone inwestycje tj. Koszykowa (Polska) i Alsonemedi (Węgry). Kamienica w Łodzi klasyfikowana była jako produkcja w toku.

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Na początku roku/okresu	**15 496**	**66 283**
Nakłady inwestycyjne	244	30 984
Nabycie nieruchomości	0	4 811
Nabycie nieruchomości będące wynikem nabycia jednostki zależnej	0	2 199
Zbycie	(4 329)	(555)
Przeniesienie do grupy nieruchomości inwestycyjnych	0	(75 976)
Odpis aktualizujący wartość	(3 674)	(3 716)
Sprzedaż w toku zbycia jednostki zależnej	0	(7 490)
Różnice kursowe	36	(1 044)
Na dzień bilansowy	**7 773**	**15 496**

10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 771	21 479
Krótkoterminowe depozyty bankowe	10 210	5 622
	11 981	**27 101**

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 595	34 307	3 460	3 431
Razem	**34 595**	**34 307**	**3 460**	**3 431**

W dniu 12 lipca 2012 r osobom uprawnionym zostały zaoferowane warranty subskrypcyjne serii A, zgodnie z uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Celtic Property Developments S.A. z dnia 24 maja 2012 r. Osoby uprawnione objęły wszystkie zaoferowane warranty subskrypcyjne, a następnie wykonały prawa z warrantów subskrypcyjnych i objęły 163.214 akcji na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 10 gr (dziesięć groszy) każda. Osobami uprawnionymi są członkowie Zarządu Spółki, pełniący funkcję w Zarządzie Spółki na dzień 12 lipca 2012 r. i posiadający warranty subskrypcyjne serii A uprawniające do objęcia łącznie nie więcej niż 163.214 Akcji serii C. W związku z objęciem Akcji serii C, warranty subskrypcyjne straciły ważność.

Emisja akcji serii C została przeprowadzona na podstawie uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Celtic Property Developments S.A. z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru Akcji serii C, zmiany statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do Akcji serii C, dematerializacji Akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia Akcji serii C do obrotu na rynku regulowanym, której treść Spółka przekazała raportem bieżącym nr 12/2012. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o kwotę nie większą niż 16.321,40 PLN, zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 19 czerwca 2012 roku.

W dniu 31 lipca 2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A. w wyniku zapisania Akcji serii C Spółki na rachunkach Członków zarządu, o kwotę 16.321,40 PLN, tj. do wysokości 3.423.146,60 PLN. Powyższe podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 12 listopada 2012 r.

W dniu 15 października 2012 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, tj. z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80, tj. o kwotę 7.602,20 zł w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł akcja każda.

Poniesione w 2012 r. koszty podwyższenia kapitału wyniosły 9 tys. PLN.

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

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

W dniu 10 sierpnia 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia. Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd do nabycia od akcjonariuszy Spółki nie później niż do 31 grudnia 2013 r. łącznie nie więcej niż 11.541.891 (słownie: jedenaście milionów pięćset czterdzieści jeden tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden) akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1.154.189,10 PLN (słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt cztery tysiące sto osiemdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy). Akcje mogą zostać nabyte na rynku regulowanym (w trakcie sesji giełdowej i w transakcjach poza sesyjnych) oraz poza rynkiem regulowanym. Akcje zostaną nabyte przez Spółkę zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5 k.s.h. w celu ich umorzenia, za cenę nie niższą niż wartość nominalna akcji i nie wyższą niż 15,89 zł (słownie: piętnaście złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) za jedną akcję. Ponadto Walne Zgromadzenie upoważniło Zarząd Spółki do ustalenia szczegółowych warunków nabycia Akcji w zakresie nieuregulowanym w uchwale oraz do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do wykonania uchwały, w tym do zawarcia umowy z firmą inwestycyjną. W celu umorzenia Akcji, po nabyciu wszystkich lub części Akcji Zarząd Spółki zwoła Walne Zgromadzenie Spółki z porządkiem obrad obejmującym co najmniej podjęcie uchwał w sprawie umorzenia akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany Statutu Spółki.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Kapitał podstawowy c.d.

W dniu 8 stycznia 2013r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 3.423.146,60 zł do kwoty 3.430.748,80 zł tj. o kwotę 7.602,20 zł w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

W dniu 10 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii B z prawem do objęcia akcji Spółki serii E oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii B oraz uchwałę nr 4 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii E, zmiany Statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii E, dematerializacji akcji serii E oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii c do obrotu na rynku regulowanym.

Na mocy uchwały nr 3 Spółka wyemitowała 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B (dalej: „Warranty subskrypcyjne"), z prawem do objęcia łącznie 88.776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 8.877,60 PLN. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane wyłącznie osobom uprawnionym czyli członkom Zarządu Spółki, pełniącym funkcję w Zarządzie w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison'owi Shepherd – zaoferowano 36.483 Warranty subskrypcyjne;
- Członkowi Zarządu Panu Aled'owi Rhys'owi Jones – 36.483 Warranty subskrypcyjne;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczkowskiej – 15.810 Warrantów subskrypcyjnych.

Warranty subskrypcyjne zostały wyemitowane nieodpłatnie, zaś cenę emisyjną jednej akcji serii E obejmowanej w drodze realizacji uprawnień z Warrantu subskrypcyjnego ustalono na równowartość jej wartości nominalnej, która wynosi 0,10 PLN. Każdy warrant subskrypcyjny uprawniał do objęcia jednej akcji serii E, zaś prawo do objęcia akcji serii E zostało zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę.
Emisja Warrantów subskrypcyjnych oraz akcji serii E została przeprowadzona poza ofertą publiczną, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.) ze względu na fakt, iż liczba osób, do których została skierowana propozycja nabycia Warrantów subskrypcyjnych nie przekroczyła 99 osób.

W dniu 20 marca 2013 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 13/III/2013 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.
Na podstawie wyżej wymienionej uchwały, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 19.933,30 PLN w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 199.333,00 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja. Podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii F zostało przeprowadzone za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej skierowanej do wybranych współpracowników Zarządu. Wpływy z emisji akcji serii F zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

W dniu 27 marca 2013 r. Spółka zaprosiła swych akcjonariuszy do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży. Pełna treść Zaproszenia do Składania Ofert Sprzedaży została podana do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki (www.celtic.pl). W związku z ogłoszonym Zaproszeniem, Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1.732.394 akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje") w cenie 7,10 PLN każda. W okresie przyjmowania ofert sprzedaży Akcji w dniach od 3 do 9 kwietnia 2013 r. przyjęto 39 ofert sprzedaży opiewających łącznie na 15.575.542 akcje Spółki.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Kapitał podstawowy c.d.

Podstawą do zaproszenia była uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenie Spółki z dnia 10 sierpnia 2012 r. .w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która upoważniła Zarząd do nabycia od akcjonariuszy Spółki nie później niż do 31 grudnia 2013 r. łącznie nie więcej niż 11.541.891 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1.154.189,10 PLN. Akcje mogą zostać nabyte na rynku regulowanym (w trakcie sesji giełdowej i w transakcjach poza sesyjnych) oraz poza rynkiem regulowanym. Akcje zostaną nabyte przez Spółkę zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5 k.s.h. w celu ich umorzenia, za cenę nie niższą niż wartość nominalna akcji i nie wyższą niż 15,89 zł (słownie: piętnaście złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) za jedną akcję. Ponadto Walne Zgromadzenie upoważniło Zarząd Spółki do ustalenia szczegółowych warunków nabycia Akcji w zakresie nieuregulowanym w uchwale oraz do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do wykonania uchwały, w tym do zawarcia umowy z firmą inwestycyjną. W celu umorzenia Akcji, po nabyciu wszystkich lub części Akcji Zarząd Spółki zwoła Walne Zgromadzenie Spółki z porządkiem obrad obejmującym co najmniej podjęcie uchwał w sprawie umorzenia akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany Statutu Spółki.

Uzasadnieniem dla rekomendacji Zarządu w sprawie podjęcia uchwały o skupie akcji własnych w celu ich umorzenia była dekoniunktura na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, będąca elementem ogólnoświatowych trendów na rynkach kapitałowych, skutkująca obniżeniem ceny rynkowej akcji Celtic Property Developments S.A. W opinii Zarządu Spółki wycena ta odbiega od fundamentów wzrostu wartości Spółki w ujęciu długoterminowym. Skupienie części akcji jest więc optymalne z punktu widzenia interesu wszystkich akcjonariuszy Spółki. Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała w/w projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, podejmując stosowaną uchwałę przyjmującą projekt uchwał Walnego Zgromadzenia.

W dniu 11 kwietnia 2013 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich proporcjonalnej redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Liczba akcji w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 15.575.542. Z uwagi na fakt, iż oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.732.394 akcje, każda oferta sprzedaży została zredukowana średnio o 88,88%, co oznacza, że Spółka nabyła średnio 11,12% Akcji zaoferowanych do sprzedaży. W efekcie rozliczenia transakcji w dniu 15 kwietnia 2013 r., Spółka, nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych Cena nabycia jednej akcji wyniosła 7,10 zł. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje własne stanowią 5,01% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,01% ogólnej liczby głosów w Spółce, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawiona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.
Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu rozpoczęcia procedury umorzenia skupionych akcji konieczne jest zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółki, które podejmie uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego.

Z dniem 26 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 8.877,60 PLN. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, w liczbie nie większej niż 88.776 i zostało przeprowadzone w celu umożliwienia osobom uprawnionym posiadającym warranty subskrypcyjne serii B wykonanie praw do objęcia nie więcej niż 88.776 akcji serii E.
Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane osobom uprawnionym w dniu 8 maja 2013 r. W tym samym dniu osoby uprawnione posiadające warranty subskrypcyjne serii B tj. członkowie Zarządu Spółki wykonały uprawnienia z warrantów i złożyły oświadczenia o objęciu akcji serii E. Akcje serii E wyemitowane w związku z objęciem warrantów subskrypcyjnych serii B przez osoby uprawnione są objęte zakazem zbywania przez okres 18 miesięcy od chwili ich dopuszczenia do obrotu giełdowego na podstawie umów zawartych jednocześnie z objęciem akcji.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w dniu 5 lipca 2013 r. w wyniku zapisania akcji serii E Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został z dniem 5 lipca 2013 roku podwyższony o kwotę 8.877,60 PLN do wysokości 3.439.626,40 PLN. W efekcie podwyższenia, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. dzielił się na 34.396.264 akcje o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wpływy z emisji akcji serii E zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Kapitał podstawowy c.d.

Zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 448/13 z dnia 21 czerwca 2013 r., w dniu 5 lipca 2013 r. w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.
Akcje serii E zostały wprowadzone w dniu 5 lipca 2013 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 745/2013 Zarządu GPW S.A. z dnia 3 lipca 2013 r.

W dniu 12 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wpisie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 8.877,60 PLN w drodze emisji 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosił 3.439.626,40 PLN i dzielił się na 34.396.264 akcji zwykłych na okaziciela serii B, C, D i E o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, uprawniających do 34.396.264 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 13 września 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wpisie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 19.933,30 PLN w drodze emisji 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.459.559,70 PLN i dzieli się na 34.595.597 akcji zwykłych na okaziciela serii B, C, D, E i F o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, uprawniających do 34.595.597 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

12 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Kaucje najemców	384	466

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Zobowiązania handlowe	1 540	990
Pozostałe zobowiązania	179	365
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	455	702
Kaucje najemców	512	90
Rozliczenia międzyokresowe bierne	12 684	11 657
Razem	**15 370**	**13 804**

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.

Największą część rozliczeń międzyokresowych biernych na 31 grudnia 2013 r. stanowi rezerwa na potencjalne ryzyka podatkowe w kwocie 11,5 mln PLN.

13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	86 897
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22 027	24 118
	22 027	**111 015**
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	94 004	1 813
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	41	329
	94 045	**2 142**

Kredyty i pożyczki razem	**116 072**	**113 157**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:
- zobowiązania wobec HSBC Bank Polska w kwocie 40 389 mln PLN;
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 53 656 mln PLN.

Umowa kredytowa z bankiem HSBC Bank Polska została podpisana w maju 2007 r. i opiewała na kredyt do kwoty 24 mln EURO. W okresie od daty podpisania umowy do końca 2013 r. spółki spłaciły 14 278 mln EURO kredytu, tak że saldo zobowiązań z tytułu kredytu na 31.12.2013 r. wynosiło 9 722 EURO. Na podstawie najbardziej aktualnego aneksu do umowy kredytowej (podpisanego dnia 29 marca 2012 r.), ostateczna spłata kredytu przypadała 27 marca 2014 r. Na dzień podpisanie niniejszego sprawozdania finansowego zobowiązanie nie zostało spłacone.
Na dzień 31 grudnia 2013 r. saldo zobowiązania z tytułu kredytu otrzymanego od HSBC w kwocie 40 389 mln PLN zostało zaprezentowane w pozycji krótkoterminowych zobowiązań, ponieważ zgodnie z obowiązującymi umowami jego spłata przypada w okresie 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, na który zostało sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
Zgodnie z aktualnym brzmieniem umowy 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. and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lakia Enterprises Ltd.

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

W ocenie Zarządu, ewentualne konsekwencje wynikające z nieprzedłużenia terminu spłaty kredytu przez HSBC i w konsekwencji postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności mogłoby spowodować ściągniecie tych wierzytelności przez bank w ramach sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie kredytu (nieruchomości, udziały), po kwotach niższych niż wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 r. (wartość nieruchomości objętych zastawem hipotecznym została wykazana w nocie 6)

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

Umowa kredytowa z Bankiem Zachodnim WBK S.A. została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. Stronami w umowie kredytowej byli spółka zależna w Grupie CPD - Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz poręczyciele, którymi są CPD S.A., Lakia Enterprises Ltd i East Europe Property Financing AB. Na mocy umowy kredytowej został przyznany kredyt inwestycyjny do kwoty 20.141.000 EURO w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS, oraz odnawialny kredyt VAT do kwoty 2.100.000 PLN.
Zgodnie z warunkami umowy ostateczna spłata kredytu budowlanego przypada w jednym z poniższych terminów:
- w przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku
- termin ostatecznej spłaty przewidziany w Umowie to sierpień 2014 r.
W odniesieniu do Kredytu VAT ostateczna spłata nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2014 r.

Jednym z warunków uzyskania konwersji kredytu i tym samym odroczenia ostatecznej spłaty kredytu na okres do sierpnia 2019 r. jest osiągnięcie określonego w umowie bankowej poziomu powierzchni wynajmu.

Priorytetem dla Zarządu Grupy jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny zgodnie z harmonogramem tj. w sierpniu 2014 r. W związku z powyższym, w przypadku pojawienia się jakichkolwiek przesłanek mogących wpłynąć na przyjęty harmonogram, Zarząd Spółki podjął decyzję, iż będzie subsydiował projekt Iris w celu pełnej komercjalizacji projektu. W roku 2013 Grupa Celtic wsparła projekt Iris kwotą 1,5 mln PLN.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Na dzień 31 grudnia 2013 r. saldo zobowiązania z tytułu kredytu otrzymanego od BZ WBK S.A. w kwocie 53 656 mln PLN zostało zaprezentowane w pozycji krótkoterminowych zobowiązań, ponieważ zgodnie z obowiązującymi umowami jego spłata przypada w okresie 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, na który zostało sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W ocenie Zarządu, ewentualne nieprzedłużenie terminu spłaty kredytu przez BZ WBK S.A. i w konsekwencji postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności mogłoby spowodować ściągniecie tych wierzytelności przez bank w ramach sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie kredytu (nieruchomości, udziały), po kwotach niższych od wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 r. (wartość nieruchomości objętych zastawem hipotecznym została wykazana w nocie 6).

W ocenie Zarządu, ryzyko że w sierpniu 2014 r. kredyt nie zostanie skonwertowany na długoterminowy kredyt inwestycyjny lub nie zostanie przedłużony termin spłaty kredytu jest niskie.

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (LIBOR w przypadku kredytu w HSBC, EURIBOR w przypadku kredytu inwestycyjnego w BZ WBK oraz WIBOR w przypadku kredytu odnawialnego VAT w BZ WBK) i podwyższone o marżę (3.3% w przypadku kredytu w HSBC, 3.5% w przypadku kredytu inwestycyjnego w BZ WBK, 2.75% w przypadku kredytu VAT).

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 5).

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Spłaty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności przypadającym:		
do 1 roku	7	7
od 1 roku do 5 lat	33	31
ponad 5 lat	21 987	24 080
	22 027	**24 118**

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	1 735	1 660
od 1 roku do 5 lat	6 941	6 640
ponad 5 lat	121 462	119 527
	130 137	**127 827**
Przyszłe koszty finansowe	**(108 110)**	**(103 709)**
	22 027	**24 118**

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
6 miesięcy lub mniej	40 389	1 373
od 6 do 12 miesięcy	53 656	769
od 1 roku do 5 lat	0	52 748
ponad 5 lat	0	34 149
	94 045	**89 039**

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

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Waluta		
PLN	0	524
HUF	0	23
EUR	94 045	88 492
	94 045	**89 039**

W związku z zaciągniętym kredytem w HSBC, Lakia Enterprises ustanowiła na rzecz HSBC zastaw na swoich udziałach w kapitale zakładowym spółek Lakia Investments, Robin Investments oraz Blaise Investments do wysokości 14 mln EUR.
W związku z zaciągniętym kredytem w BZ WBK, Lakia Enterprises Ltd ustanowiła na rzecz BZ WBK zastaw rejestrowy na swoich udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investments do wysokości 40,3 mln EUR oraz 4,2 mln PLN.

14 Odroczony podatek dochodowy

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	**14 511**	**18 698**
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 151)	(18 690)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**360**	**8**
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	0	0
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	360	8
	360	**8**
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	**27 457**	**29 117**
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 151)	(18 690)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie, z tego:	**13 306**	**10 427**
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	13 306	10 427
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	0	0

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Zmiana stanu aktywa z tyt. Podatku odroczonego	(4 187)
Zmiana stanu rezerwy z tyt. Podatku odroczonego	(1 660)
Razem zmiana stanu, w tym:	**(2 527)**
Wpływ na wynik finansowy - podatek dochodowy	(2 527)

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Odroczony podatek dochodowy

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

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2011	Obciążenie wyniku *	Obciążenie pozostałych całkowitych	2012
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	23 878	(7 783)	0	16 095
Naliczone odsetki od pożyczek	6 959	5 459	0	12 418
Rezerwa na przychody	439	(320)	0	119
Różnice kursowe	123	(86)	0	37
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę prezentacyjną	(759)	740	19	0
Pozostałe	1 009	(561)	0	448
Razem	31 649	(2 551)	19	29 117

	2012	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych	Zbycie /nabycie jednostek zależnych	2013
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	16 095	(3 742)	0	0	12 353
Naliczone odsetki od pożyczek	12 418	2 963	0	0	15 381
Rezerwa na przychody	119	(58)	0	0	61
Różnice kursowe	37	(34)	0	0	3
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę prezentacyjną	0	0	0	0	0
Pozostałe	448	(789)	0	0	(341)
Razem	29 117	(1 660)	0	0	27 457

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Odroczony podatek dochodowy - c.d.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2011	Obciążenie wyniku *		2012
Naliczone, niespłacone odsetki	3 472	(3 194)		278
Różnice kursowe	1 730	(781)		949
Rezerwy	1 237	(397)		840
Wycena wartości godziwej nieruchomości	542	12 333		12 875
Pozostałe	6 763	(6 763)		0
Straty podatkowe	2 950	807		3 757
	16 693	2 005		18 698

	2012	Obciążenie wyniku	Zbycie /nabycie jednostek zależnych	2013
Naliczonego, niespłacone odsetki	278	63	0	341
Różnice kursowe	949	(124)	0	825
Rezerwy	840	(539)	0	301
Wycena wartości godziwej nieruchomości	12 875	(11 371)	0	1 504
Pozostałe	0	9 537	0	9 537
Straty podatkowe	3 757	(1 754)	0	2 003
	18 698	-4 188	0	14 511

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Straty podatkowe	10 544	19 771
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki)	1 795	1 463
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	64 037	77 179
Razem różnice przejściowe	76 376	98 413
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	**14 511**	**18 698**
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego w ramach poszczególnych spółek	(14 151)	(18 690)
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	**360**	**8**

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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Odroczony podatek dochodowy - c.d.

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2013

	2014	2015-2016	2017-2018	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	568	5 463	4 508	10 538
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	4 773	36 770	172 354	213 897

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2012

	2013	2014-2015	2016-2017	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	1 526	6 486	11 759	19 771
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	22 517	31 115	136 588	190 220

15 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Przychody z najmu	6 792	6 324
Sprzedaż zapasów	2 537	1 240
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	157	5 709
Usługi związane z najmem	4 394	3 432
Usługi księgowe	0	23
	13 880	**16 728**

Dominująca pozycja w przychodach to przychody z najmu. W 2013 r. kolejną istotną pozycję przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży nieruchomości posiadanych przez spółki Gaetan (2.225 tys.PLN) oraz Antigo (307 tys.PLN).

W 2012 roku przychody z usług doradczych w zakresie zarządzania nieruchomościami zostały wypracowane głównie przez Celtic Property Developments S.A. (2,6 mln PLN), Celtic Italy (2,5 mln PLN), oraz Celtic Investments (0,6 mln PLN).

Grupa wynajmuje nieruchomości w ramach leasingu operacyjnego.

Grupa przyjęła poniższy model standardowych umów najmu:

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

15 Przychody - c.d.

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

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
nie dłużej niż 1 rok	9 772	6 537
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	25 898	17 089
dłużej niż 5 lat	3 759	4 582
	39 429	**28 208**

16 Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Koszt sprzedanych zapasów	4 338	555
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	3 638	3 716
Koszt wykonanych usług	1 453	5 645
	9 429	**9 916**

Koszt sprzedanych zapasów stanowi ich wartość księgowa na moment sprzedaży.

W bieżącym roku zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów wynikała głównie ze spadku wartości nieruchomości Koszykowa o 0,7 mln PLN (w 2012: o 1,7 mln PLN), nieruchomości położonej na Węgrzech o 2,5 mln PLN (w 2012 o 1,1 mln PLN).

17 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Koszty pracownicze	2 235	9 153
Koszty programu wynagrodzeń w akcjach *	0	2 371
Utrzymanie nieruchomości	3 580	3 099
Podatki od nieruchomości	3 258	3 007
Użytkowanie wieczyste	2 004	2 725
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	213	373
	11 290	**20 728**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami (c.d.)

** Program wynagrodzeń w akcjach*

Dnia 22 grudnia 2011 Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia Członków Zarządu. Na wniosek Zarządu część wynagrodzenia miała zostać wypłacona Członkom Zarządu w akcjach, zaoferowanych do objęcia po cenie emisyjnej obniżonej wobec ceny rynkowej.
Rada Nadzorcza zarekomendowała Zgromadzeniu Wspólników podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 16.321,40 zł w drodze emisji 163.214 akcji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł za akcję. W dniu 12 lipca 2012 osobom uprawnionym, tj. Członkom Zarządu pełniącym funkcję w Zarządzie CPD zostały zaoferowane warranty subskrypcyjne serii A, zgodnie z uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Celtic Property Developments S.A. z dnia 24 maja 2012 r. Osoby uprawnione objęły warranty subskrypcyjne, a następnie wykonały prawa z warrantów subskrypcyjnych i objęły 163.214 akcjii na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł za akcję.
Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest pełnienie funkcji w Zarządzie Spółki przez posiadacza warrantów w chwili złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii C.
Łączna wartość programu wynagrodzenia w akcjach wynosi 2.775 tys. zł, z czego na koszty roku finansowego 2012 przypada 1.619 tys. zł, zaś na 2011 przypada 1.156 tys. zł. Wartość programu została ustalona w oparciu o różnicę między maksymalnym a obniżonym poziomem wynagrodzenia Zarządu określonym przez Radę Nadzorczą.
Do wyliczenia kwoty wynagrodzenia Spółka przyjęła średni kurs NBP z dnia 22 grudnia 2011 wynoszący 4,4438 PLN oraz cenę 1 akcji równą 17 PLN, odpowiadającą kursowi zamknięcia akcji Celtic Property Developments S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie dnia 20 grudnia 2011 roku.

Dnia 4 października 2012 Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia Członków Zarządu za okres od 1 sierpnia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Na wniosek Zarządu część wynagrodzenia miała zostać wypłacona Członkom Zarządu w akcjach, zaoferowanych do objęcia po cenie emisyjnej obniżonej wobec ceny rynkowej.
Rada Nadzorcza zarekomendowała Zgromadzeniu Wspólników podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 8.877,60 zł w drodze emisji 88.776 akcji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,10 zł za akcję. Rada Nadzorcza zobowiązała i upoważniła Zarząd do włączenia do porządku obrad na najbliższym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu uchwał o zaoferowaniu Zarządowi warrantów subskrypcyjnych (serii B) i emisji akcji serii E.
Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest pełnienie funkcji w Zarządzie Spółki przez posiadacza warrantów w chwili złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii E.
Łączna wartość programu wynagrodzenia w akcjach wynosi 752 tys. zł. Wartość programu została ustalona w oparciu o różnicę między maksymalnym a obniżonym poziomem wynagrodzenia Zarządu określonym przez Radę Nadzorczą.
Do wyliczenia kwoty wynagrodzenia Spółka przyjęła średni kurs NBP z dnia 3 października 2012 wynoszący 4,1202 PLN oraz cenę 1 akcji równą 8,47 PLN, odpowiadającą kursowi zamknięcia akcji Celtic Property Developments S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie dnia 3 października 2012 roku.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 8 maja 2013 r. członkowie Zarządu Spółki wykonali uprawnienia z warrantów subskrypcyjnych serii B i objęli akcje serii E.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym według stanu na 31 grudnia 2012 r. wykazywane były zobowiązania wobec Doradców Zarządu w kwocie 1,4 mln PLN za usług świadczone w poprzednich okresach sprawozdawczych przez doradców na rzecz Grupy. Zgodnie z pierwotną intencją Grupy wynagrodzenie to miało być wypłacone w postaci środków pieniężnych. W dniu 20 lutego 2013 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę uprawniającą Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 19.933,30 zł w drodze emisji 199 333 akcji serii F na okaziciela i przekazania ich Doradcom Grupy w ramach wypłaty wynagrodzenia. W dniu 20 lutego 2013 r. Zarząd wykonał uchwałę Radu Nadzorczej i podjął decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego.
Do wyliczenia kwoty wynagrodzenia Spółka przyjęła cenę 1 akcji równą 4,95 PLN, odpowiadającą kursowi zamknięcia akcji Celtic Property Developments S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 20 marca 2013 roku. Łączna wartość programu wynagrodzenia w akcjach wyniosła 987 tys. zł. W dniu 19 lutego 2014 r. akcje serii F zostały zapisane na rachunkach Doradców.
Różnica pomiędzy pierwotnie określoną kwotą wynagrodzenia Doradców a wartością godziwą przyznanych akcji, która wyniosła 429 tys PLN została odniesiona w skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów i wykazana w pozycji przychody finansowe.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowały niezrealizowane porozumienia dotyczące płatności w formie akcji.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

18 Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	1	498
Umorzone zobowiązania - Doradcy Zarządu	0	389
Otrzymane odszkodowanie za przejęte działki	0	334
Umorzone lub przedawnione zobowiązania	0	55
Otrzymane kary umowne	172	220
Pozostałe	433	807
	606	**2 303**

19 Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Usługi doradcze	4 209	7 124
Wynagrodzenie audytora	317	320
Transport	49	538
Podatki	215	167
Utrzymanie biura	2 893	4 595
Pozostałe usługi	553	799
Koszty związane z nieodliczanym VAT	441	1 230
Odpisy z tytułu utraty wartości należności	4 702	2 955
Pozostałe koszty	1 371	3 737
	14 750	**21 465**

W grupie pozostałych kosztów administracyjnych w 2013 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów dotyczących odpisów z tytułu utraty wartości należności o 1,7 mln PLN. Koszty usług doradczych spadły w stosunku do 2012 roku o 2,9 mln PLN. Koszty obsługi księgowej i administracyjnej spadły w stosunku do 2012 roku o 1,7 mln PLN.

W 2012 roku koszty usług doradczych wzrosły w stosunku do 2011 o 2,3 mln PLN, z czego 1,4 mln PLN dotyczyło usług, za które wynagrodzenie zostało wypłacone w 2013 w formie akcji. O 2,5 mln PLN wzrosły koszty obsługi księgowej i administracyjnej Grupy, co było spowodowane realizacją polityki redukcji zatrudnienia w spółkach Grupy i zatrudnieniem zewnętrznych podmiotów.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Przychody i koszty finansowe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu odsetek:		
- kredyty bankowe	(3 607)	(2 934)
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	(1 652)	(1 902)
- pozostałe koszty odsetek	(491)	(695)
Różnice kursowe netto	(1 273)	(46)
Pozostałe	(19)	(114)
Koszty finansowe	**(7 042)**	**(5 691)**
Przychody z tytułu odsetek:		
- odsetki bankowe	269	446
- odsetki od jednostek niepowiązanych	640	126
- otrzymane dywidendy	0	8 468
Przychody finansowe	**909**	**9 040**
Działalność finansowa netto	**(6 133)**	**3 349**

W 2012 roku, w związku z zarządzaniem projektem Spazio Industriale Grupa otrzymała wynagrodzenie w wysokości 8,4 mln PLN. W 2013 roku Grupa nie realizowała tego projektu.

21 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Podatek bieżący	0	88
Podatek dochodowy za lata ubiegłe	0	0
Podatek odroczony (Nota 14)	2 527	(2 783)
	2 527	**(2 695)**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

21 Podatek dochodowy - c.d.

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

	Obowiązująca stopa podatkowa	Podstawa do opodatkowania	Podatek wg obowiązującej stopy w danym kraju	Różnica w kwocie podatku wg lokalnej stawki a stawki 19%
Państwo:				
Szwecja	26,3%	(761)	200	56
Cypr	10%	(7 816)	782	(703)
Węgry	10%	(269)	27	(24)
				(672)

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

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Strata przed opodatkowaniem	**(40 534)**	**(165 539)**
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	7 701	31 452
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych mających zastosowanie dla spółek Grupy oraz podatku od korekt konsolidacyjnych	(672)	(654)
– straty niepodlegającej opodatkowaniu (Cypr)	0	0
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	(4 561)	(25 126)
- odpis wartości firmy	0	(4 212)
– podatek dochodowy za lata ubiegłe	0	(101)
– pozostałe	59	1 336
Obciążenie podatkiem	**(2 527)**	**2 695**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(40 534)	(165 539)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	170	565
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	2 906	(3 809)
– przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	10 702	55 709
– wyniku ze zbycia jednostek zależnych	0	10 224
– kosztów z tytułu odsetek	3 470	2 128
– utraty wartości zapasów	3 674	3 716
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	1 970	46 319
– utraty wartości firmy	0	22 171
– koszt przyznanych warantów	0	2 370
– inne korekty - przychody z tytułu odsetek	(747)	0
– koszty wynikające z emisji akcji na pokrycie otrzymanych uslug	0	2 029
– spisanie udziałów	35	0
– inne korekty	85	(88)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	8 970	5 696
– zmiana stanu zapasów	4 085	(37 439)
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych	2 876	(7 330)
	(2 338)	**(63 278)**

23 Pozycje warunkowe

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

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

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

a) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia wszelkich przekroczeń kosztów realizacji projektu poza koszty zdefiniowane w umowie kredytowej, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR;

b) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR,

c) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane), aby wskaźnik pokrycia obłsugi długu był nie mniejszy niż 100% (tzn. wpływy z tytułu umów najmu powinny pokrywać koszty pokrycia obsługi długi), do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W 2011 roku Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów, które znajdują się w obrębie posiadanych przez Celtic gruntów zlokalizowanych w Warszawie, na terenach po byłych ZPC Ursus. W wyniku sprzedaży części terenów wchodzących w skład początkowej puli 20 ha, na dzień publikacji raportu deklaracja Grupy dotyczy 16,5 ha, czego 4,8 ha gruntów byłoby przeznaczone na funkcje społeczne oraz 11,6 ha na funkcje drogowe. Wartość tych terenów, według Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy, szacowana jest na ok. 57 mln PLN.

Przekazanie przez Grupę Celtic wspomnianych gruntów pod inwestycje miejskie możliwe jest przy uchwaleniu planu miejscowego. Ponadto w ramach złożonej deklaracji Grupa zastrzegła, że dana deklaracja obowiązuje wyłącznie w odniesieniu do gruntów, które z wyżej wymienionej puli nadal będą w posiadaniu Grupy na moment uchwalenia planu miejscowego.
Na dzień publikacji raportu toczy się proces negocjacyjny z włodarzami miasta Warszawa dotyczący treści zapisów odpowiednich porozumień, jednocześnie nie został do tego czasu uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego oraz nieznany jest termin kiedy to nastąpi.
Zgodnie z intencją Zarządu, powyższa deklaracja miała na celu ułatwienie włodarzom miasta rewitalizację terenów poprzemysłowych w Warszawie, a jednocześnie wspieranie budżetu Miasta.
Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Celtic jest właścicielem opisanych powyżej gruntów, objętych złożoną deklaracją ich nieodpłatnego przekazania. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa jeszcze nie zawarła wyżej wymienionych porozumień. W związku z powyższym złożona deklaracja nie jest traktowana jako zobowiązanie bądź rezerwa w sprawozdaniu na 31 grudnia 2013 r. a całość gruntów zlokalizowanych w Ursusie, posiadanych przez Grupę, jest wyceniana do wartości godziwej (zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości w tym zakresie) i prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjne.

24 Transakcje z jednostkami powiązanymi i transakcje z pracownikami

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

Grupa CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.
Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi odbywały się na warunkach rynkowych.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązanymi:

		12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym			
Koszt wynagrodzeń członków zarządu		233	212
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu		729	1 768
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej		202	222
Łączne należności		16	16
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu		0	2 370
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem			
Zobowiązania		0	312
Koszty usług		0	36
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi kierowanymi przez kluczowy personel kierowniczy			
Przychody			
Laxey Cooperative	*- w tytułu sprzedaży udziałów*	0	994
Vigo Investments Sp. z o.o..	*- usługi najmu i księgowe*	0	7
Antigo Investments Sp. z o.o.	*- usługi najmu i księgowe*	0	4
Prada Investments Sp. z o.o.	*- usługi najmu i księgowe*	0	14
Wolf Investments Sp. z o.o.	*- usługi najmu i księgowe*	0	5
Koszty			
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	*- koszty obsługi prawnej*	58	100
Sterling Corporates Services Sp. z o. o.	*- usługi doradcze*	0	729
Należności			
Vigo Investments Sp. z o.o..	*- należności handlowe*	0	2
Prada Investments Sp. z o.o.	*- należności handlowe*	0	2
Prada Investments Sp. z o.o.	*- należności z tytułu pożyczki*	0	69

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

25 Sezonowość działalności

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

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

Na dzień 31 grudnia 2012 nieruchomość inwestycyjna spółki Robin Investments Sp. z o.o. została zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd podjął decyzję o przeniesieniu w/w nieruchomości do portfela nieruchomości posiadanych przez Grupę i w konsekwencji o zmianie zakwalifikowania aktywa jako nieruchomości inwestycyjne.

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Nieruchomość inwestycyjna	0	22 894
	0	**22 894**

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Zobowiązania długoterminowe	**0**	**0**
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym z tytułu kredytów)	**0**	**0**
Aktywa netto	**0**	**22 894**

27 Zbycie jednostek zależnych

W 2013 roku nie nastąpiło zbycie jednostek zaleznych.

W 2012 Grupa sprzedała udziały w 5 jednostkach zależnych realizując następujący wynik na transakcji:

- 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk.	264
- KMA Sp. z o.o.	(283)
- Devin Investments Sp. z o.o.	(6 905)
- Tenth Planet d.o.o.	(2 998)
- Celtic Italy Srl	(302)
	(10 224)

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

28 Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych

W dniu 23 maja 2012 r. został podpisany akt notarialny, na podstawie którego Grupa Celtic sprzedała jedną z działek zlokalizowanych w warszawskiej dzielnicy Ursus za cenę 4.4 miliona PLN, ponosząc stratę na tej transakcji w kwocie 34.6 mln PLN (wartość księgowa gruntu wynosiła 39 milionów PLN). Celem transakcji było umożliwienie nabywcy rozbudowy i modernizacji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na potrzeby planowanych inwestycji, a następnie przeprowadzenie prawnego podziału działki na część infrastrukturalną i przeznaczoną pod budownictwo mieszkaniowe, po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego przez organ samorządu terytorialnego. Intencją Grupy Celtic jest odkupienie części działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe po zakończeniu rozbudowy infrastruktury oraz po sfinalizowaniu podziału działki przez jej obecnego właściciela. Na dzień zawarcia transakcji nie było możliwe dokonanie podziału działki z uwagi na brak obowiązującego planu przestrzennego zagospodarowania - aktu prawnego stanowiącego podstawę prawną do podziału terenu. Zawarta transakcja wpisuje się w strategię Grupy i jej dążenie do zabezpieczenia gospodarki wodnej i kanalizacyjnej dla terenów Ursusa.

W dniu 2 lipca 2012 r. został podpisany akt notarialny, na podstawie którego Grupa Celtic sprzedała kolejną działkę zlokalizowaną w warszawskiej dzielnicy Ursus (nr 119) za cenę 2.2 miliona PLN, realizując stratę na tej transakcji w kwocie 11,7 mln PLN (wartość księgowa gruntu wynosiła 13,9 mln PLN).

W czerwcu 2013 r. został podpisany akt notarialny, na podstawie którego spólka zależna Mandy Sp. z o.o. sprzedała nieruchomość zlokalizowaną w warszawskiej dzielnicy Wola, przy ul. Jana Kazimierza, za cenę 13,1 miliona PLN, ponosząc stratę na tej transakcji w kwocie 2,6 mln PLN.

29 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 188/14 z dnia 14 lutego 2014 r., w dniu 19 lutego 2014 r. w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.
Akcje serii F zostały wprowadzone w dniu 19 lutego 2014 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 178/2014 Zarządu GPW S.A. z dnia 17 lutego 2014 r.

30 Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie uprawionego do badania podmiotu, zapłacone lub należne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. kształtowało się następująco:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Wynagrodzenie audytora	325	320

31 Wypłata dywidendy

W 2013 r. Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę. W poprzednim okresie obrotowym również nie była wypłacana dywidenda ani zaliczka na dywidendę.

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 wyłączeniem akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	(43 061)	(162 844)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 023	34 091
Zysk na jedną akcję	(1,27)	(4,78)

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych za rok 2012 została ustalona przy uwzględnieniu zmian w liczbie akcji (rejestracja podwyższenia kapitału z dnia 12 listopada 2012 r. z 34 068 252 do 34 231 466).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych za rok 2013 została ustalona przy uwzględnieniu następujących zmian w liczbie akcji:
a) skupienie akcji własnych w liczbie 1.732.394, według transakcji z dnia 15 kwietnia 2013,
b) rejestracja podwyższenia kapitału z dnia 5 Lipca 2013 r. z 34 307 488 do 34 396 264).

33 Segmenty sprawozdawcze

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 15.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie, nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani poprzednich.

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

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012
Polska	13 722	13 187
Cypr	158	913
Włochy	0	2 540
Węgry	0	88
	13 880	16 728

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

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Polska	445 983	341 629
Cypr	0	35
Pozostałe	961	(21 852)
	446 944	319 813

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 17.04.2014 r., podpisane w jego imieniu przez:

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński

Iwona Makarewicz

Członek Zarządu *Członek Zarządu*