CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ZA TRZECI KWARTAŁ 2013 R.

SPIS TREŚCI

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI 3
1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC 3
2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ 4
3. WYBRANE DANE FINANSOWE 6
4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM 9
5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE 14
6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI 15
7. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA 15
8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW 15
9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW 15
10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO 15
11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH 16
12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH 16
13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH 16
14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW 16
15. ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA 16
16. INFORMACJA NT. NIESPŁACENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU W SPRAWIE KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO 17
17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE 17
18. INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH 17
19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH 17
20. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 17
21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY 18
22. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE sKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 18
23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH 19
24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH 19
25. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU 19
26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH 20
27. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI 21
28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE 21
29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU 22
30. INNE ISTOTNE INFORMACJE 22
31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW 22
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2013 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A 23

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC

Grupa Kapitałowa Celtic powstała w 1999 r. 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, koncentrujących się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Podstawową rolę w dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej Celtic odgrywał segment biurowy. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 30 września 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka, Emitent) 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.

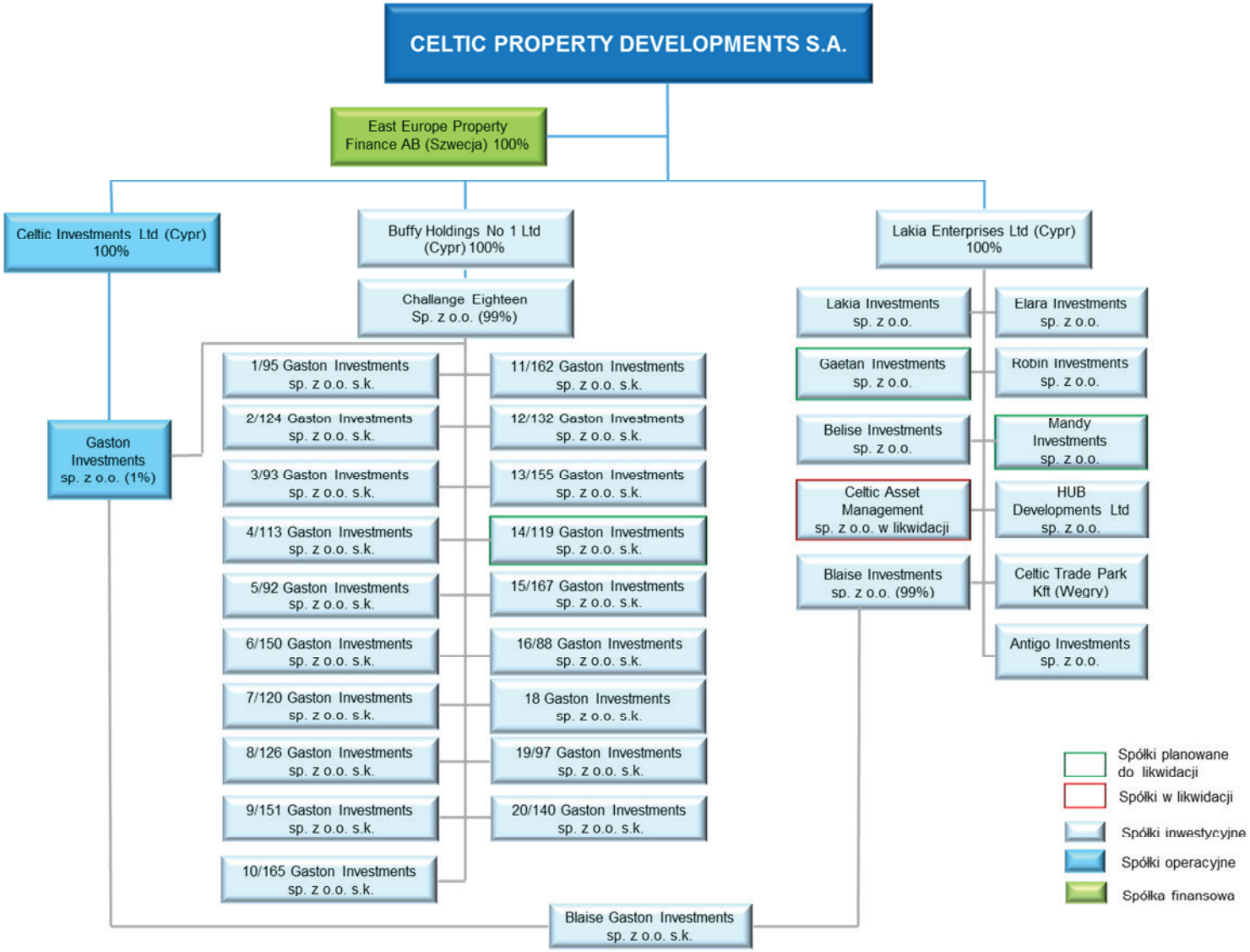
Trwa proces likwidacji spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o. rozpoczęty 15 maja 2013 r.

Z dniem 22 lipca 2013 r. zakończono likwidację spółki Celtic Property Developments Kft (Węgry).

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Strukturę Grupy Celtic na dzień 30 września 2013 r. prezentuje poniższy schemat.

Struktura Grupy Celtic na dzień 30 września 2013 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku wyników

	Okres 3 miesięcy			Okres 9 miesięcy		
	Od 01.07.2013 do 30.09.2013 (w tys. PLN)	Od 01.07.2012 do 30.09.2012 (w tys. PLN)	*Zmiana (%)*	Od 01.01.2013 do 30.09.2013 (w tys. PLN)	Od 01.01.2012 do 30.09.2012 (w tys. PLN)	*Zmiana (%)*
Przychody ze sprzedaży	4 521	3 028	*49,3%*	12 358	13 485	*-8,4%*
Koszty sprzedaży	-3 093	-2 966	*4,3%*	-11 752	-13 888	*-15,4%*
Wynik na sprzedaży	**1 428**	**62**	***2203,2%***	**606**	**-403**	***-250,4%***
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 905	-3 980	*-27,0%*	-9 021	-16 108	*-44,0%*
Koszty administracyjne - pozostałe	-3 331	-2 957	*12,6%*	-7 525	-9 819	*-23,4%*
Koszty sprzedaży i marketingowe	-103	-195	*-47,2%*	-153	-1 155	*-86,8%*
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	399	6	*6550,0%*	-1 783	-33 350	*-94,7%*
Pozostałe przychody	59	904	*-93,5%*	414	1 482	*-72,1%*
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-3 476	-1 124	*209,3%*	1 204	-29 277	*-104,1%*
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	-1	-49	*-98,0%*	-1	-9 844	*-100,0%*
Odpis aktualizujący wartości firmy	0	0	-	0	-22 138	*-100,0%*
Wynik z wyceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży	-632	0	-	717	0	-
Wynik operacyjny	**-8 562**	**-7 333**	***16,8%***	**-15 542**	**-120 612**	***-87,1%***
Przychody finansowe	2 244	480	*367,5%*	327	9 492	*-96,6%*
Koszty finansowe	-1 154	-940	*22,7%*	-6 251	-3 947	*58,4%*
Wynik przed opodatkowaniem	**-7 472**	**-7 793**	***-4,1%***	**-21 466**	**-115 067**	***-81,3%***
Podatek dochodowy	888	620	*43,2%*	-2 129	2 921	*-172,9%*
Wynik netto	**-6 584**	**-7 173**	***-8,2%***	**-23 595**	**-112 146**	***-79,0%***
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-0,19	-0,21	*-8,2%*	-0,68	-3,29	*-79,3%*

Trzeci kwartał 2013 roku Grupa Celtic zamknęła ujemnym wynikiem netto w wysokości 6,6 mln PLN. Strata ta była o 0,6 mln PLN niższa niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na poprawę wyniku Grupy w III kwartale 2013 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, główną rolę odegrał wzrost przychodów finansowych o 1,8 mln PLN spowodowany dodatnimi różnicami kursowymi, zwiększenie przychodów ze sprzedaży o 1,5 mln PLN spowodowane wzrostem przychodów z najmu oraz zmniejszenie całkowitych kosztów administracyjnych (utrzymania nieruchomości i pozostałych) o 0,7 mln PLN.

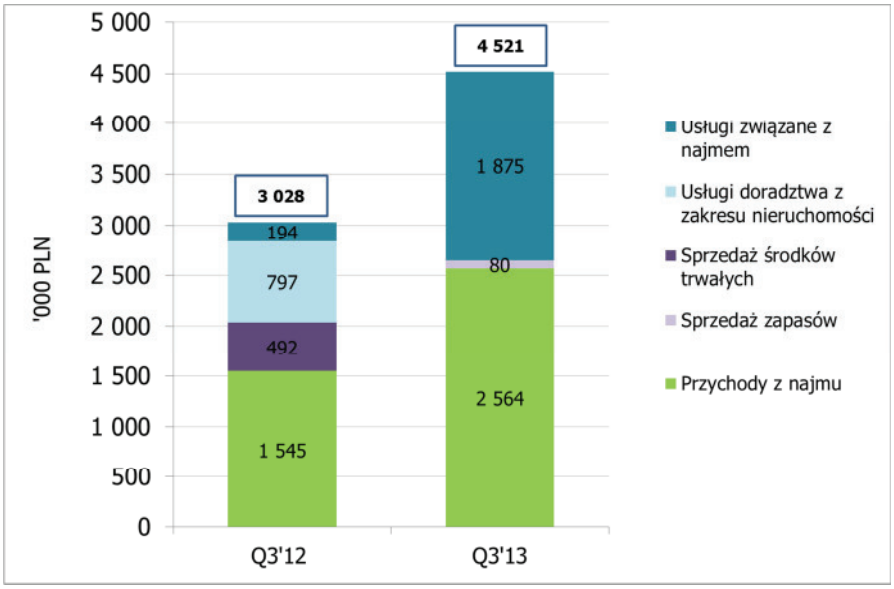
Z kolei głównymi czynnikami mającymi negatywny wpływ na poprawę wyniku netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego były przede wszystkim zwiększenie straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych o 2,4 mln PLN, spadek pozostałych przychodów o 0,8 mln PLN oraz ujemny wynik z wyceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w kwocie 0,6 mln PLN.

Przychody Grupy za III kwartał 2013 r. zamknęły się w kwocie 4,5 mln PLN. Największy, bo 57-procentowy udział w tej kwocie reprezentowały przychody z najmu, które w porównaniu do III kwartału ubiegłego roku były wyższe o 66%. W odniesieniu do wartości za 9 miesięcy 2013 roku przychody z najmu wyniosły 5,9 mln PLN wobec 4,8 mln PLN w analogicznym okresie roku ubiegłego. Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy

Cybernetyki 9. Na dzień 30 września 2013 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 95%, 96% oraz 68%.

III kwartale 2013 r. Grupa nie zarejestrowała znaczących przychodów ze sprzedaży zapasów. Z kolei zakończenie projektów doradczych realizowanych przez spółki z Grupy w Wielkiej Brytanii i we Włoszech obniżyło przychody z działalności doradczej o 0,8 mln PLN w odniesieniu do III kwartału 2012 r.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w III kwartale roku 2012 i 2013.



W III kwartale 2013 r. Grupa rozpoznała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,5 mln PLN. Również w III kwartale 2012 r. wynik ten był ujemny i wyniósł 1,1 mln PLN.

W III kwartale 2013 r. Grupa znacząco obniżyła łączne koszty administracyjne (koszty utrzymania nieruchomości oraz pozostałe koszty administracyjne) o kwotę 0,7 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Zmniejszenie kosztów administracyjnych to w głównej mierze efekt obniżenia kosztów pracowniczych o 1,6 mln PLN, będący rezultatem redukcji zatrudnienia w spółkach Grupy. W ujęciu narastającym Grupa zredukowała łączne koszty administracyjne o 7,1 mln PLN w porówaniu do tego samego okresu roku ubiegłego.

W następstwie powyższych zmian kwartalna strata operacyjna Grupy wyniosła 8,6 mln PLN i była wyższa o 1,2 mln PLN w stosunku do III kwartału roku 2012. Pozytywny wpływ na końcową wysokość kwartalnego wyniku netto Grupy wywarł dodatni wynik z działalności finansowej w wysokości 1,1 mln PLN. W analogicznym okresie roku 2012 wynik ten był ujemny i wyniósł 0,5 mln PLN. Przychody finansowe Grupy były wyższe od ubiegłorocznych o 1,8 mln PLN w następstwie dodatnich różnic kursowych. W odniesieniu do kosztów finansowych, Grupa zanotowała ich zwiększenie o 0,2 mln PLN w porównaniu do III kwartału 2012 r. Różnica ta wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów odsetek od kredytów bankowych.

W ujęciu narastającym na koniec września 2013 r. Grupa Celtic zanotowała poprawę wyniku netto o 88,6 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu obejmującego 9 miesięcy roku ubiegłego. Głównymi czynnikami mającymi pozytywny wpływ na wynik Grupy były przede wszystkim polepszenie wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 30,5 mln PLN oraz poprawa wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych o 31,6 mln PLN. Pozytywny wpływ na wyniki Grupy miał również fakt, iż w poprzednich okresach wartość firmy została spisana w całości i w bieżącym okresie nie było konieczności dokonywania odpisu (polepszenie wyniku o 22,1 mln PLN) oraz brak sprzedaży jednostek zależnych w okresie obejmującym 9 miesięcy 2013 roku (poprawa wyniku o 9,8 mln PLN). Spadek kosztów administracyjnych utrzymania nieruchomości o 7,1 mln PLN, zmniejszenie pozostałych kosztów administracyjnych o 2,3 mln PLN oraz spadek kosztów sprzedaży o 2,1 mln PLN również przyczyniły się do poprawy wyniku Grupy. Także dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży w kwocie 0,7 mln PLN oraz zmniejszenie kosztów sprzedaży i marketingowych o 1 mln PLN poprawiły wyniki finansowe Grupy za 9 miesięcy 2013 roku.

Z kolei głównymi czynnikami mającymi negatywny wpływ na wynik za 9 miesięcy 2013 roku były przede wszystkim spadek przychodów finansowych o kwotę 9,2 mln PLN (wynikający przede wszystkim z faktu, iż w okresie obejmującym 9 miesięcy 2013 r. Grupa nie odnotowała przychodu z tytułu dywidend od spółek, w których posiada udziały mniejszościowe, zaś w analogicznym okresie 2012 r. otrzymana dywidenda wyniosła 8,5 mln PLN) oraz wzrost kosztów finansowych o 2,3 mln PLN. Również spadek przychodów ze sprzedaży o 1,1 mln PLN miał negatywny wpływ na wyniki Grupy.

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu

	Na dzień:		Zmiana
	30.09.2013 (w tys. PLN)	31.12.2012 (w tys. PLN)	(%)
Aktywa razem	**492 957**	**521 851**	**-5,5%**
Aktywa trwałe, w tym:	428 589	439 174	-2,4%
Nieruchomości inwestycyjne	*424 424*	*438 017*	*-3,1%*
Obligacje	*3 130*	*0*	-
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów przeznaczonych do sprzedaży, w tym:	40 757	59 783	-31,8%
Zapasy	*11 668*	*15 496*	*-24,7%*
Należności handlowe oraz pozostałe należności	*13 109*	*17 186*	*-23,7%*
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*15 980*	*27 101*	*-41,0%*
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	23 611	22 894	3,1%
Pasywa razem	**492 957**	**521 851**	**-5,5%**
Kapitały własne razem, w tym:	347 198	383 621	-9,5%
Kapitał podstawowy	*3 460*	*3 431*	*0,8%*
Akcje własne	*-12 300*	*0*	-
Kapitał zapasowy	*0*	*0*	-
Kapitał rezerwowy	*0*	*4 399*	*-100,0%*
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	*-4 490*	*-3 933*	*14,2%*
Skumulowane zyski z lat poprzednich	*360 528*	*379 724*	*-5,1%*
Zobowiązania razem, w tym:	145 759	138 230	5,4%
Zobowiązania długoterminowe	*36 131*	*121 908*	*-70,4%*
Zobowiązania krótkoterminowe	*109 628*	*16 322*	*571,7%*

Na koniec września 2013 r. wartość całkowitych aktywów Grupy nie zmieniła się znacznie w stosunku do stanu na koniec roku 2012. Zmniejszyła się wartość aktywów obrotowych (o 32%), głównie w wyniku zmniejszenia salda należności handlowych o 4,1 mln PLN, środków pieniężnych o 11,1 mln PLN oraz zapasów o 3,8 mln PLN. Saldo środków pieniężnych spadło głównie z powodu nabycia akcji własnych w celu umorzenia (12,3 mln PLN) oraz nabycia obligacji (3 mln PLN). Do największych wpływów środków pieniężnych w okresie 9 miesięcy 2013 roku zaliczyć można wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej zlokalizowanej przy ulicy Jana Kazimierza w kwocie netto 13,1 mln PLN.

Na koniec września 2013 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 347,2 mln PLN, co stanowiło 70% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 30% całkowitych aktywów. Wskaźniki te wzrosły nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku (odpowiednio 74% i 26%).

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

	30.09.2013	31.12.2012
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	**29,6%**	**26,5%**
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	**7,3%**	**23,4%**
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4,6%	21,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,6%	2,0%
Zobowiązania handlowe	0,2%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	**22,2%**	**3,1%**
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19,1%	0,4%
Zobowiązania handlowe	3,0%	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 7,3% na koniec września 2013 r. Zmiana ta jest wynikiem 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 22,2% na 30 września 2013 r.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• PROJEKT IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE - KOMERCJALIZACJA

Prace budowlane nad projektem rozpoczęto w IV kwartale 2011 roku. IRIS to sześciokondygnacyjny budynek biurowy o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m^2 wraz z 233 miejscami parkingowymi, będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic

Cybernetyki i Postępu w Warszawie. W III kwartale 2012 roku zakończono prace budowlane, których głównym wykonawcą był Eiffage Budownictwo Mitex S.A. a 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. Grupa prowadzi aktywne działania mające na celu komercjalizację projektu. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 68%.

- **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU SOLAR PRZY UL CYBERNETYKI 7 B W WARSZAWIE**

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. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 96%. Od września 2011 roku w budynku tym mieszczą się także biura Grupy Celtic.

- **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU AQUARIUS UL POŁCZYŃSKIEJ 31 A W WARSZAWIE**

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzą: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.211 m^2, teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m^2 oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m^2 przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany: VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel, Veolia Eurolines. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 95%.

- **SPRZEDAŻ DZIAŁEK MAGDALENKA**

W dniu 22 lipca 2013 r. podpisana została umowa sprzedaży ostatniej działki o powierzchni 979 m2. Na dzień 30 września br w spółce pozostały 2 działki o powierzchni 58 m2 oraz 30 m2, na których znajdują się stacje trafo. Działki te spółka przekaże nieodpłatnie firmie PGE Dystrybucja S.A do końca br.

- **CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS KFT NA WĘGRZECH**

W dniu 18 lipca zakończono likwidację spółki Celtic Property Developments Kft na Węgrzech. Likwidacja spółki jest kontynuacją prac konsolidacyjnych i optymalizujących koszty zarządzania portfelem nieruchomości, rozpoczętych na początku 2012 r.

- **LIKWIDACJA SPÓŁEK Z GRUPY**

W dniu 5 lipca 2013 r., Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 3/VII/2013 w sprawie likwidacji spółek:

  - Mandy Investmements Sp. z o.o. - w związku ze sprzedażą w dniu 6 czerwca jedynej nieruchomości należącej do spółki, zlokalizowanej przy ul. Jana Kazimierza 12/14;
  - 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

- **PROJEKT URSUS - PROCES ZATWIERDZENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE**

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.

Kolejnego dnia, tj. 11 lipca 2013 r. odbyła się LXI Sesja Rady m.st. Warszawy, podczas której 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.

Dla Spółki oznacza to, że Radni zdecydowali aby obszar Planu miejscowego, podzielić na trzy części: - główną część stanowiącą ponad 95 % powierzchni Planu oraz pozostałe dwie części, z działkami, których właściciele doprowadzili do unieważnienia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. W pierwszym etapie będzie uchwalona I część Planu, natomiast dwie pozostałe części będą uchwalone później, po koniecznej zmianie Studium.

W/w Uchwała Rady Warszawy stanowi krok milowy w dalszym procedowaniu nad uchwaleniem Planu Miejscowego.

Obecnie projektanci Planu w związku z jego podziałem przystępują do jego korekty. Po korekcie projekt Planu będzie przedstawiony do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Ursus, potem Komisji Ładu Przestrzennego aby ostatecznie trafić pod głosowanie do Rady Miasta. Po uchwaleniu Planu wymaga on jeszcze akceptacji Wojewody Mazowieckiego.

- **REZYGNACJA CZŁONKÓW ZARZĄDU**

W dniu 17 września 2013 r., do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch członków zarządu z pełnionych funkcji.

Pan Andrew Shepherd, pełniący dotychczas funkcję Prezesa Zarządu Spółki, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień 17 września 2013 r. Pan Andrew Shepherd nie podał powodów rezygnacji.

Ponadto rezygnację złożył Pan Aled Rhys Jones, pełniący dotychczas funkcję członka zarządu Spółki. Rezygnacja została złożona ze skutkiem na dzień 17 września 2013 r. Pan Aled Rhys Jones nie podał powodów rezygnacji.

W dniu 24 września 2013 r., do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Andrew Pegge z pełnionej funkcji.

Pan Andrew Pegge, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na koniec dnia 24 września 2013 r. Pan Andrew Pegge nie podał powodów rezygnacji.

W następstwie powyższych rezygnacji w składzie Zarządu Spółki pozostały dwie osoby co zapewniało prawidłową reprezentację i prowadzenie spraw Spółki, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.

- **ZAWIADOMIENIA AKCJONARIUSZY O ZMIANIE UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW Z DNIA 30 SIERPNIA 2013 R.**

W dniu 30 sierpnia do siedziby Spółki wpłynęły następujące zawiadomienia:

Zawiadomienie Furseka Trading and Investments Limited, dokonane na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) Ustawy, o zmianie dotychczas posiadanego udziału w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem zmiana została spowodowana zawarciem transakcji pakietowej pozasesyjnej w dniu 6 sierpnia 2013 roku, rozliczonej w dniu 30 sierpnia 2013 r., po cenie 2,60 PLN (dwa złote sześćdziesiąt groszy) za jedna akcję.

W wyniku transakcji Furseka Trading and Investments Limited nabyła 5 137 222 akcji Spółki stanowiących 15% kapitału zakładowego spółki. Każda akcja posiadała jeden głos na Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Furseka Trading and Investments Limited posiada obecnie 5 137 222 akcji Celtic Property Developments S.A. stanowiących 15% kapitału zakładowego spółki oraz przysługuje jej 5 137 222 głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 15% ogólnej liczby głosów. Przed wyżej wymienioną transakcją, Furseka Trading and Investments Limited nie posiadała akcji Spółki.

Zawiadomienie Horseguard Trading Limited, dokonane na podstawie art. 69 ust. 2 pkt 2) Ustawy, o zmianie dotychczas posiadanego udziału w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Zgonie z zawiadomieniem, zmiana została spowodowana zawarciem transakcji pakietowej pozasesyjnej w dniu 6 sierpnia 2013 roku, rozliczonej w dniu 30 sierpnia 2013 r., po cenie 2,60 PLN (dwa złote sześćdziesiąt groszy) za jedna akcję. W wyniku transakcji Horseguard Trading Limited zbyła 5 137 222 akcji Spółki stanowiących 15% kapitału zakładowego spółki. Każda akcja posiadała jeden głos na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki. Horseguard Trading Limited nie posiada obecnie bezpośrednio akcji Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem, przed wyżej wymienioną transakcją, Horseguard Trading Limited posiadała bezpośrednio 5 137 222 akcji Spółki stanowiących 15% kapitału zakładowego spółki oraz przysługiwało jej 5 137 222 głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowiło 15% ogólnej liczby głosów. Zbycie akcji nastąpiło na rzecz podmiotu zależnego od Horseguard Trading Limited w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 39 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a więc obecnie, mając na względzie art. 87 ust. 5 pkt 1 Ustawy, tj. spółki Furseka Trading and Investments Limited, z siedzibą Thasou 3, DADLAW House, 1520 Nikozja, Cypr, zarejestrowanej pod numerem HE 314364, w związku z czym Horseguard Trading Limited poprzez

podmiot zależny posiada 5 137 222 akcji Spółki stanowiących 15% kapitału zakładowego spółki oraz przysługuje jej pośrednio 5 137 222 głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowi 15% ogólnej liczby głosów.

- **ZAWIADOMIENIA AKCJONARIUSZY O ZMIANIE UDZIAŁU W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW Z DNIA 12 WRZEŚNIA 2013 R.**

W dniu 12 września 2013 r. Spółka otrzymała zawiadomienie Horseguard Trading Limited, dokonane na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2) i ust. 2 pkt 1) Ustawy, o zmianie dotychczas posiadanego udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Zgonie z zawiadomieniem, dotychczas posiadany przez Horseguard Trading Limited udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce uległ zmniejszeniu z udziału wynoszącego 15 % w ogólnej liczbie głosów, do 0% w ogólnej liczbie głosów, tj. zmianie o 15% ogólnej liczby głosów.

Zmniejszenie dotychczasowego udziału Horseguard Trading Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło w wyniku transakcji przeniesienia 100% udziałów w spółce Furseka Trading and Investments Limited, co nastąpiło w dniu 9 września 2013 roku.

Przed powyższą transakcją Horseguard Trading Limited z siedzibą w Nikozji posiadał pośrednio, poprzez Furseka Trading and Investments Limited – 5 137 222 akcji zwykłych, co stanowiło 15 % kapitału zakładowego oraz uprawniało do 5 137 222 głosów, co stanowiło 15 % udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

W wyniku transakcji sprzedaży udziałów Furseka Trading and Investments Limited z dniem 9 września 2013 roku, Horseguard Trading Limited z siedzibą w Nikozji nie posiada pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji zwykłych Spółki.

Horseguard Trading Limited z siedzibą w Nikozji powiadomił również, że nie posiada podmiotów zależnych posiadających akcje Spółki, oraz że nie występują też osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c.

- **REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ**

W dniu 24 września 2013 r., do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Z treści rezygnacji wynika iż została ona złożona pod warunkiem powołania Pana Colina Kingsnorth do składu Zarządu Spółki.

Pan Colin Kingsnorth, pełniący dotychczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na chwilę rozpoczęcia pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

Powodem rezygnacji jest kandydatura Pana Colina Kingsnorth do funkcji w Zarządzie Spółki.

Mandat Pana Colina Kingsnorth jako członka Rady Nadzorczej Spółki wygaśnie pod warunkiem powołania go do składu Zarządu Spółki w chwili rozpoczęcia pełnienia przez niego mandatu jako Członka Zarządu.

W dniu 25 września 2013 r., do Spółki wpłynął dokument od Pana Colina Kingsnorth z uszczegółowieniem złożonej w dniu 24 września rezygnacji. Z treści oświadczenia wynika, iż rezygnacja z funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki zostaje złożona ze skutkiem na chwilę rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia Spółki, którego porządek będzie obejmował punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

- **REZYGNACJA PROKURENTA**

W dniu 25 września 2013 r., do Spółki wpłynęła rezygnację Piotra Turchońskiego z pełnienia funkcji prokurenta Spółki.

- **POWOŁANIE CZŁONKÓW ZARZĄDU**

25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki, podjęła uchwałę nr 2/IX/2013 powołującą następujące osoby do pełnienia funkcji Członków Zarządu Spółki bieżącej kadencji.

Pani Iwona Makarewicz, Pan Piotr Turchoński zostali powołani na Członków Zarządu, ze skutkiem na dzień 25 września 2013r.

Pan Colin Kingsnorth został powołany na Członka Zarządu ze skutkiem na chwilę rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia Spółki, którego porządek obrad będzie obejmował punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, pod warunkiem że jednocześnie lub wcześniej wygaśnie jego mandat jako Członka Rady Nadzorczej.

W wyniku dokonanych zmian, skład Zarządu Spółki na dzień 25 września 2013 r. przedstawia się następująco:

1) Pani Elżbieta Wiczkowska – Prezes Zarządu;
2) Pani Iwona Makarewicz – Członek Zarządu;
3) Pan Piotr Turchoński – Członek Zarządu

Jednocześnie Rada Nadzorcza powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Spółki Pani Elżbiecie Wiczkowskiej.

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze.

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

7. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2012 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W III kwartale 2013 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów zwiększył się o 0,02 mln PLN.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W III kwartale 2013 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 3,5 mln PLN wynikający między innymi z fluktuacji kursu Euro (budynki biurowe Solar i Irys wyceniane są w Euro). W analogicznym okresie 2012 roku strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 1,1 mln PLN.

W III kwartale 2013 r. Grupa odnotowała rónież ujemny wynik z wyceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży (budynek biurowy Aquarius) w kwocie 0,6 mln PLN wynikający ze spadku kursu Euro (nieruchomość ta również wyceniana jest w Euro).

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W III kwartale 2013 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 1,6 mln PLN. Wzrost ten wynikał w głównej mierze ze zwiększenia rezerwy na koszty podatku od nieruchomości i koszty użytkowania wieczystego.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie

szacunków Zarządu. Na dzień 30 września 2013 r. Grupa nie wykazywała w bilansie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 30 września 2013 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 12,7 mln PLN. Wartość zobowiązań z tego tytułu spadła w III kwartale o 0,9 mln PLN.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała istotnych transakcji nabycia lub zbycia aktywów trwałych.

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

15. ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA

W III kwartale 2013 r. nie wystąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań Grupy.

16. INFORMACJA NT. NIESPŁACENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU W SPRAWIE KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

Nie wystąpiły.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W III kwartale 2013 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

18. INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian w sposobie ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych.

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian w klasyfikacji aktywów finansowych.

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

- **EMISJA AKCJI SERII F, PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W RAMACH KAPITAŁU DOCELOWEGO**

Z dniem 13 września 2013 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję Akcji serii F, odbywa się w granicach kapitału docelowego na podstawie opisanej przez Zarząd uchwały nr 13/III/2013.

Podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii F dokonuje się za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych współpracowników Zarządu.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 3.439.626,40 zł (Sąd omyłkowo zarejestrował kwotę 3.439.626,00 zł) do kwoty 3.459.559,70 zł tj. o kwotę 19.933,30 zł w drodze emisji 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja (dalej „Akcje 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.

21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

22. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- **NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

W dniu 24 października 2013 r. w siedzibie Spółki odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A., które podjęło uchwałę w sprawie zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie działając na podstawie § 7 Statutu Spółki, powołało Pana Andrew Pegge w skład Rady Nadzorczej Spółki.

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); posiada tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w AIMR (Association for Investment Management Research – Stany Zjednoczone).

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki nr 2/IX/2013 z dnia 25 września 2013 r., z dniem 24 października, w chwilę rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia Spółki, rozpoczęła się kadencja Pana Colina Kingsnorth jako Członka Zarządu.

- **ZMIANA UDZIAŁOWCA GASTON INVESTMENTS**

W dniu 15 października, Spółka zawarła transakcję, której skutkiem są zmiany osób wspólników i przysługujących im udziałów w spółce Gaston Invesments 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 posiadał Spółka Lakia Enterprices Ltd.

23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

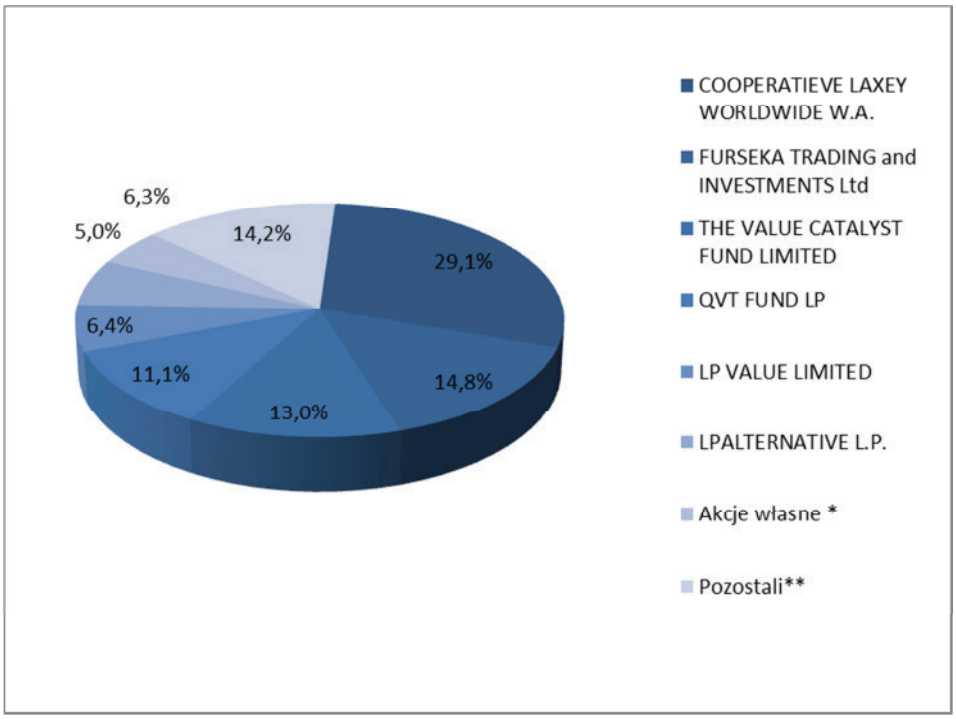
W okresie sprawozdawczym Grupa Celtic nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

Zarówno Grupa Celtic jak i podmiot dominujący Celtic Property Developments S.A. nie publikowały prognoz wyników finansowych.

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

Struktura akcjonariatu Celtic Property Developments S.A.



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce (liczba akcji na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 ustawy o ofercie publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

	Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)
1	COOPERATIEVE LAXEY WORLDWIDE W.A.	Na okaziciela	10 082 930	29,15%
2	FURSEKA TRADING and INVESTMENTS Ltd	Na okaziciela	5 137 222	14,85%
3	THE VALUE CATALYST FUND LIMITED	Na okaziciela	4 490 475	12,98%
4	QVT FUND LP	Na okaziciela	3 843 635	11,11%
5	LP VALUE LIMITED	Na okaziciela	2 198 450	6,35%
6	LPALTERNATIVE L.P.	Na okaziciela	2 193 931	6,34%
7	Akcje własne *	Na okaziciela	1 732 394	5,01%
8	Pozostali**	Na okaziciela	4 916 560	14,21%
	TOATAL		**34 595 597**	**100%**

całkowita liczba akcji	**34 595 597**

** 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.*

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

26. 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	4 734	473	0,01%	0,01%
TOTAL		**47 232**	**4 723**	**0,14%**	**0,14%**

**Całkowita liczba akcji po podwyższeniu kapitału zakładowego o akcje serii F, wynosząca 34.595.597 akcji.*

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

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

Na dzień publikacji raportu 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.

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 września 2013 r. Grupa wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych w następujących bankach:

- kredyt udzielony przez bank HSBC w kwocie 41 387 tys. PLN;

- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 52 579 tys. PLN

Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z bankiem HSBC, Grupa zobowiązana jest do spłaty całości kredytu do dnia 27 marca 2014. W związku z powyższym całość kredytu, jako przypadająca do spłaty w okresie 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego w kwocie 41 387 tys. PLN została zaprezentowana jako zobowiązanie krótkoterminowe.

W dniu 29 września 2013 r. została zapłacona obowiązkowa rata kapitału w wysokości 94.000 EUR dotycząca umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, której stronami były: Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.) oraz spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. (dalej „Spółki Zależne", „Kredytobiorcy") jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o jako poręczyciele.

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z drugą znaczącą umową kredytową, podpisaną 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. oraz East Europe Property Financing A.B., dotyczącą finansowania projektu IRIS.

29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 30 września 2013 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pani Marzena Bielecka - Przewodnicząca Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
- Pan Wiesław Oleś - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Colin Kingsnorth - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
- Pan Wiesław Rozłucki - Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Rada Nadzorcza II kadencji, w składzie przedstawionym powyżej, została powołana na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się 24 maja 2012 r. Kadencja Rady Nadzorczej upływa 24 maja 2015 roku.

Na dzień 30 września 2013 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

30. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

Najważniejszymi czynnikami, które będą miały wpływ na wyniki kolejnych kwartałów są:

- Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie przez władze m.st. Warszawy, które umożliwi Grupie rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2013R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2013 r.
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

Celtic

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku

		Strona
I	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów		4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej		5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych		9
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego		10
1	Informacje ogólne	10
2	Zasady rachunkowości	10
2.1	Podstawy sporządzenia	10
3	Istotne zmiany wartości szacunkowych	14
4	Nieruchomości inwestycyjne	16
5	Wartość firmy	16
6	Należności handlowe oraz pozostałe należności	17
7	Zapasy	17
8	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17
9	Kapitał podstawowy	18
10	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18
11	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	19
12	Odroczony podatek dochodowy	19
13	Przychody według rodzajów	19
14	Koszt sprzedaży	20
15	Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	20
16	Koszty administracyjne - pozostałe	20
17	Pozostałe przychody	20
18	Przychody i koszty finansowe	21
19	Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	21
20	Podatek dochodowy	21
21	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22
22	Transakcje z jednostkami powiązanymi	22
23	Wypłata dywidendy	24
24	Zysk na akcję	24
25	Zobowiązania warunkowe	24
26	Segmenty operacyjne	24
27	Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	24
28	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	24
II	Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	25
29	Śródroczne informacje jednostki dominującej	25
29.1	Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	25
29.2	Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	26
29.3	Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	27
29.4	Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	28
29.5	Udziały w jednostkach zależnych	29
29.6	Należności długoterminowe	29
29.7	Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	30
29.8	Należności handlowe oraz pozostałe należności	31
29.9	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	31
29.10	Koszty administracyjne	32
29.11	Pozostałe przychody	32
29.12	Przychody i koszty finansowe	32
29.13	Odroczony podatek dochodowy	33

		Strona
29.14	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	34
29.15	Transakcje z jednostkami powiązanymi	34
29.16	Kapitał podstawowy	35

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

I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Za okres			
		1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
		(niebadane)	*(niebadane)*	*(niebadane)*	*(niebadane)*
Przychody ze sprzedaży	13	4 521	3 028	12 358	13 485
Koszty sprzedaży	14	(3 093)	(2 966)	(11 752)	(13 888)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		**1 428**	**62**	**606**	**(403)**
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(2 905)	(3 980)	(9 021)	(16 108)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(3 331)	(2 957)	(7 525)	(9 819)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(103)	(195)	(153)	(1 155)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	19	399	6	(1 783)	(33 350)
Pozostałe przychody	17	59	904	414	1 482
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(3 476)	(1 124)	1 204	(29 277)
Wynik z wyceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży		(632)	0	717	0
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		(1)	(49)	(1)	(9 844)
Odpis aktualizujący wartości firmy		0	0	0	(22 138)
WYNIK OPERACYJNY		**(8 562)**	**(7 333)**	**(15 542)**	**(120 612)**
Przychody finansowe	18	2 244	480	327	9 492
Koszty finansowe	18	(1 154)	(940)	(6 251)	(3 947)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		**(7 472)**	**(7 793)**	**(21 466)**	**(115 067)**
Podatek dochodowy	20	888	620	(2 129)	2 921
WYNIK NETTO		**(6 584)**	**(7 173)**	**(23 595)**	**(112 146)**
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		124	(77)	(557)	(1 619)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		**(6 460)**	**(7 250)**	**(24 152)**	**(113 765)**
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	(0,19)	(0,21)	(0,68)	(3,29)

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/9/2013	31/12/2012
AKTYWA		*(niebadane)*	
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	424 424	438 016
Rzeczowe aktywa trwałe		885	978
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		114	138
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		36	34
Obligacje		3 130	
Wartość firmy	4	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	0	8
Należności długoterminowe		0	0
		428 589	**439 174**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	11 668	15 496
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4	13 109	17 186
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	15 980	27 101
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		**40 757**	**59 783**
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	27	23 611	22 894
		64 368	**82 677**
Aktywa razem		**492 957**	**521 851**

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	30/9/2013	31/12/2012
		(niebadane)	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 460	3 431
Akcje własne		(12 300)	0
Kapitał zapasowy		0	0
Kapitał rezerwowy		0	4 399
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(4 490)	(3 933)
Skumulowane zyski (straty)		360 528	379 724
Kapitał własny razem		**347 198**	**383 621**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	897	466
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	22 522	111 015
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	12 712	10 427
		36 131	**121 908**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	15 028	13 804
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		268	376
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	94 332	2 142
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		**109 628**	**16 322**
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	27	0	0
		109 628	**16 322**
Zobowiązania razem		**145 759**	**138 230**
Pasywa razem		**492 957**	**521 851**

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

				Skumulowane zyski (straty)			
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	przeliczenia jednostek	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2012	**3 407**	**0**	**(2 694)**	**1 161**	**23 078**	**518 329**	**543 281**
Korekta błędu podstawowego							0
Stan na 1/1/2012 po korekcie	**3 407**	**0**	**(2 694)**	**1 161**	**23 078**	**518 329**	**543 281**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli							
Uchwalenie emisji warantów subskrypcyjnych	0	0	0	0	1 977	0	1 977
Pokrycie straty za 2011 rok	0	0	0	(1 161)	(23 078)	24 239	0
Podwyższenie kapitału	16	0	0	0	0	0	16
	16	**0**	**0**	**(1 161)**	**(21 101)**	**24 239**	**1 993**
Całkowite dochody okresu							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0		(1 619)	0	0	0	(1 619)
Zysk (strata) okresu	0		0	0	0	(112 146)	(112 146)
	0		(1 619)	0	0	(112 146)	(113 765)
Stan na 30/9/2012 /niebadane	**3 423**	**0**	**(4 313)**	**0**	**1 977**	**430 422**	**431 509**
Stan na 1/1/2012	**3 407**	**0**	**(2 694)**	**1 161**	**23 078**	**518 329**	**543 281**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli							
Pokrycie straty za 2011 rok	0	0	0	(1 161)	(23 078)	24 239	0
Podwyższenie kapitału	24	0	0	0	0	0	24
Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji	0	0	0	0	(9)	0	(9)
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał	0	0	0	0	2 038	0	2 038
Wynagrodzenie Zarzadu w warrantach	0	0	0	0	2 370	0	2 370
	24	**0**	0	(1 161)	(18 679)	24 239	4 423
Całkowite dochody okresu							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(1 239)	0	0	0	(1 239)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(162 844)	(162 844)
	0	0	(1 239)	0	0	(162 844)	(164 083)
Stan na 31/12/2012	**3 431**	**0**	**(3 933)**	**0**	**4 399**	**379 724**	**383 621**

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym - cd.

				Skumulowane zyski (straty)			
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 01/01/2013	**3 431**	**0**	**(3 933)**	**0**	**4 399**	**379 724**	**383 621**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli							
Pokrycie straty za 2012 rok	0	0	0	0	(4 399)	4 399	0
Akcje własne	0	(12 300)	0	0	0	0	(12 300)
Uchwalenie emisji warantów subskrypcyjnych	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	20	0	0	0	0	0	0
Subskrypcja akcji dla członków zarzadu	9	0	0	0	0	0	9
	29	(12 300)	0	0	(4 399)	4 399	(12 271)
Całkowite dochody okresu							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(557)	0	0	0	(557)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(23 595)	(23 595)
	0	0	(557)	0	0	(23 595)	(24 152)
Stan na 30/9/2013 /niebadane	**3 460**	**(12 300)**	**(4 490)**	**0**	**0**	**360 528**	**347 198**

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30/9/2013	30-09-2012
		(niebadane)	*(niebadane)*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	(7 536)	(40 623)
Odsetki zapłacone		(1 244)	(1 580)
Zapłacony podatek dochodowy		108	(261)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(8 672)**	**(42 464)**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(1 995)	(1 638)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		61	51
Odsetki otrzymane		(212)	0
Spłata udzielonych pożyczek		250	0
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		0	39 254
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		13 130	6 574
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**11 234**	**44 241**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		7 399	37 113
Nabycie obligacji		(3 000)	0
Nabycie akcji własnych		(12 300)	0
Spłata kredytów i pożyczek		(5 811)	(12 746)
Podwyższenie kapitału		29	16
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(13 683)**	**24 383**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**(11 121)**	**26 160**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		**27 101**	**16 249**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	**8**	**15 980**	**42 409**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 31/12/2012
Stan na początku roku	**438 016**	**534 404**
Nakłady inwestycyjne	1 995	2 688
Zbycie nieruchomości	(15 100)	(51 607)
Wartość godziwa nieruchomosci zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej		(40 860)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomoscią	(2 084)	(5 660)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z zapasów		3 081
Wywłaszczenie działek	0	(1 396)
Przeniesienie z zapasów	400	75 976
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(22 894)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	1 204	(55 709)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(7)	(6)
Różnice kursowe		
	424 424	**438 016**

W czerwcu 2013 r. w ramach transakcji sprzedaży została zbyta przez spółkę Mandy Investments Sp. z o.o. nieruchomość inwestycyjna położona w Warszawie, przy ulicy Jana Kazimierza.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
- przynoszących dochody z czynszów	739	901	2 574	2 621
- pozostałych	175	161	260	1 216
	914	**1 062**	**2 834**	**3 837**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2013	31/12/2012
Należności handlowe	6 374	6 990
Pożyczki krótkoterminowe	95	92
Należności publicznoprawne	2 083	4 190
Należności od jednostek powiązanych	77	73
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	1 509	665
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 333	4 255
Należności pozostałe	(1 362)	921
Należności krótkoterminowe	**13 109**	**17 186**
Należności długoterminowe	130	0
Razem należności	**13 239**	**17 186**

7 Zapasy

	30/9/2013	31/12/2012
Na początku roku	**15 496**	**66 283**
Nabycie nieruchomości	0	4 811
Nabycie nieruchomości będące wynikiem nabycia jednostki zależnej	0	2 199
Nakłady inwestycyjne	582	30 984
Zbycie	(4 266)	(555)
Wywłaszczenie działek	0	0
Zbycie zapasów w związku ze sprzedażą udziałów w jednostce zależnej	0	0
Sprzedaz w toku zbycia jednostki zależnej	0	(7 490)
Przeniesienie z należności pozostałych	0	0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(400)	(75 976)
Odwrócony odpis aktualizacyjny	0	0
Odpis aktualizujący	221	(3 716)
Różnice kursowe	35	(1 044)
	11 668	**15 496**

W okresie trzech kwartałów 2013 roku sprzedane zostały działki w Magdalence przez Spółkę Gaetan Investments Sp. z o.o. oraz działki w Jaktorowie i Nowej Piasecznicy przez Antigo Investments Sp. z o.o.

8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30/9/2013	31/12/2012
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 628	21 479
Krótkoterminowe depozyty bankowe	1 352	5 622
	15 980	**27 101**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30/9/2013	31/12/2012	30/9/2013	31/12/2012
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 596	34 307	3 460	3 431

W dniu 27 marca 2013 r. CPD S.A. zaprosiła swych akcjonariuszy do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży. 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. 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 Spółki w cenie 7,10 PLN za akcję, tj. na łączną wartosć 12 299 997,40 PLN.

W dniu 12 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego CPD S.A. o kwotę 8.878 PLN.

W dniu 19 września 2013 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A. w drodze emisji 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, o kwotę 19.933,30 PLN. 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.

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30/9/2013	31/12/2012
Kaucje najemców	897	466

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30/9/2013	31/12/2012
Zobowiązania handlowe	(1 166)	990
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania publicznoprawne	975	702
Kaucje najemców	0	90
Pozostałe zobowiązania	43	365
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	15 176	11 657
	15 028	**13 804**

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30/9/2013	31/12/2012
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	86 897
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	495	0
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22 027	24 118
	22 522	**111 015**
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	93 956	1 813
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	376	329
	94 332	**2 142**
Kredyty i pożyczki razem	**116 854**	**113 157**

Według stanu na 30 września 2013 r. Grupa wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych w następujących bankach:
- kredyt udzielony przez bank HSBC w kwocie 41 364 tys. PLN;
- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 52 543 tys. PLN

Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z bankiem HSBC, Grupa zobowiązana jest do spłaty całości kredytu do dnia 27 marca 2014. W związku z powyższym całość kredytu, jako przypadajaca do spłaty w okresie 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego w kwocie 41 364 tys. PLN została zaprezentowana jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Na moment sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa rozważa różne scenariusze, w związku z przypadającą na marzec 2014 r. spłatą całości kredytu, takie jak: przedłużenie terminu spłaty obecnego finansowania na kolejne lata; sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości i spłata kredytu zgodnie z obecnie obowiązującym harmonogramem.

W ocenie Zarządu, ryzyko że żadna z powyższych opcji nie będzie możliwa do realizacji i w rezultacie kredyt zostanie postawiony w stan natychmiastowej wymagalności jest minimalne.

12 Odroczony podatek dochodowy

	30/9/2013	31/12/2012
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**0**	**8**
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**12 712**	**10 427**

Wygasanie strat podatkowych na dzień 30.09.2013

	2012	2013-2014	2015-2016	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	129	3 077	8 458	11 664
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	15 245	26 173	22 701	64 119

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

13 Przychody według rodzajów

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Przychody z najmu	2 564	1 545	5 903	4 834
Sprzedaż zapasów	80	0	2 500	434
Sprzedaż środków trwałych	2	492	4	580
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	0	797	159	5 033
Usługi związane z najmem	1 875	194	3 792	2 581
Usługi księgowe	0	0	0	23
	4 521	**3 028**	**12 358**	**13 485**

14 Koszt sprzedaży

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Koszt sprzedanych zapasów	142	0	4 274	555
Koszt sprzedanych środków trwałych	0	364	38	474
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	19	1 536	(221)	7 899
Koszt wykonanych usług	2 932	1 066	7 661	4 960
	3 093	**2 966**	**11 752**	**13 888**

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Koszty pracownicze	521	2 167	1 879	9 796
Utrzymanie nieruchomości	893	701	2 807	2 224
Podatki od nieruchomości	759	393	2 281	1 627
Użytkowanie wieczyste	680	667	1 885	2 182
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	52	52	169	279
	2 905	**3 980**	**9 021**	**16 108**

W pierwszym półroczu 2013 Spółka wykazała znacznie niższe koszty pracownicze w związku z redukcją wynagrodzeń i bonusów dla Zarządu zgodnie z podjętą przez Radę Nadzorczą uchwałą.

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Usługi doradcze	1 893	806	3 126	3 383
Wynagrodzenie audytora	134	(95)	134	76
Transport	53	115	12	399
Podatki	106	24	208	156
Utrzymanie biura	1 272	1 197	3 079	3 393
Pozostałe usługi	(77)	374	727	1 388
Nieodliczany VAT	107	281	380	582
Odpisy aktualizujące wartość należności	(157)	255	(141)	442
	3 331	**2 957**	**7 525**	**9 819**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17 Pozostałe przychody

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Odwrócenie niewykorzystanych rezerw	0	388	0	388
Odpisane zobowiązania	0	264	0	317
Pozostałe	59	252	414	777
	59	**904**	**414**	**1 482**

18 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(882)	(484)	(2 604)	(1 580)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(250)	(395)	(975)	(1 470)
- Koszty pozostałych odsetek	11	(61)	(79)	(178)
- Pozostałe	(33)	0	(87)	(711)
Różnice kursowe netto	0	0	(2 487)	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	(19)	(8)
Koszty finansowe	**(1 154)**	**(940)**	**(6 251)**	**(3 947)**
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	50	193	230	317
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	23	12	97	12
- Otrzymane dywidendy	0	0	0	8 468
Różnice kursowe netto	2 173	275	0	695
Przychody finansowe	**2 244**	**480**	**327**	**9 492**

Fluktuacje wyników z działalności finansowej wynikają w głównej mierze ze znacznej zmienności kursów walut obcych (głównie EUR).

W związku z zarządzaniem projektem Spazio Industriale w pierwszej połowie 2012 r, Grupa otrzymała uprzywilejowaną dywidendę w wysokości 8,4 mln PLN.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Podatek dochodowy

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Podatek bieżący	0	(39)	0	(21)
Podatek odroczony	(888)	(581)	2 129	(2 900)
	(888)	**(620)**	**2 129**	**(2 921)**

21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(21 466)	(115 067)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	125	277
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(557)	(459)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(1 204)	29 277
– wyniku ze zbycia jednostek zależnych	1	9 844
– wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	1 783	33 350
– przeszacowanie nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży	(717)	0
– kosztów z tytułu odsetek	2 691	1 539
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	2 524	(3 914)
– utraty wartości zapasów	(221)	7 899
– utrata wartości wartości firmy	0	22 138
– koszt przyznanych warrantów subskrypcyjnych	0	1 977
– inne korekty	(275)	250
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	4 077	391
– zmiana stanu zapasów	4 049	(20 459)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	1 655	(7 666)
	(7 536)	**(40 623)**

22 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

a) **Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**	**1/7/2013 - 30/9/2013**	**1/7/2012 - 30/9/2012**	**01/01/2013 - 30/9/2013**	**1/1/2012 - 30/9/2012**
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	74	163	194	556
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	48	48	145	173
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	161	282	257	979
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	0	590	0	1 977

	30/9/2013	**31/12/2012**
Łączne należności	16	16

22 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd.

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

	1/7/2013 - 30/9/2013	**1/7/2012 - 30/9/2012**	**01/01/2013 - 30/9/2013**	**1/1/2012 - 30/9/2012**
Przychody				
Vigo Investments Sp. z o.o..	8	1	10	5
Koszty				
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	0	42	47	58
Laxey Partners	2	36	2	82

	30/9/2013	**31/12/2012**
Należności		
Vigo Investments Sp. z o.o..	61	2

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

23 Wypłata dywidendy

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

24 Zysk na akcję

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(6 584)	(7 173)	(23 595)	(112 146)
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 596	34 177	34 596	34 104
Zysk na jedną akcję w złotych	(0,19)	(0,21)	(0,68)	(3,29)

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

25 Zobowiązania warunkowe

W trzecim kwartale 2013 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

26 Segmenty operacyjne

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

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

27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

27 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

Aktywa	**30/9/2013**	**31/12/2012**
Nieruchomość inwestycyjna "Aquarius"	23 611	22 894
Aktywa netto grupy do zbycia	**23 611**	**22 894**

Nieruchomość została wyceniona na 30.09.2013 r. w cenie ofertowej po obowiązujcym w tym dniu kursie EUR.

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły znaczące zdarzenia wykraczające poza bieżącą działalność Grupy.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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.

Do sierpnia 2010 r. akcje Spółki były notowane na rynku OTC we Frankfurcie. 20 grudnia 2010 r. akcje połączonej Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a pierwsze notowanie miało miejsce 3 dni później.

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

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzą CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 38 spółek zależnych.
W okresie od 1 stycznia do 30 września 2013 nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy. W dniu 15 maja rozpoczęto proces likwidacji Spółki Celtic Asset Management.

2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2013 r.:

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.

Wpływ na sprawozdanie finansowe został opisany w nocie 3.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 sprawozdanie finansowe.

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

Zmiana ta nie dotyczy sprawozdania finansowego Grupy.

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 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.

Zmiany nie dotyczą sprawozdania finansowego Grupy.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 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 sprawozdanie finansowe.

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

Interpretacja 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 sprawozdanie finansowe.ządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę / Standardy i interpretacje wydane w 2013 roku po dacie opublikowania sprawozdania finansowego za 2012 rok

W 2013 roku, po dacie opublikowania rocznego sprawozdania finansowego, tj. po dniu 21 marca 2013 roku zostały opublikowane następujące nowe standardy i interpretacje. Spółka nie zdecydowała o ich zastosowaniu przed datą wejścia w życie:

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, KIMSF 21 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

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.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 36 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 39 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Grupa CPD posiada liczne jednostki zależne o zróżnicowanych lokalizacjach i funkcjach. Zarząd musiał dokonać profesjonalnego osądu przy określeniu waluty funkcjonalnej Jednostki dominującej, która najbardziej wiarygodnie reprezentuje ekonomiczne skutki transakcji, zdarzeń i warunków. Przy określaniu waluty funkcjonalnej Zarząd rozważał waluty, które mają wpływ na ceny sprzedaży, koszty, waluty finansowania, waluty przepływów pieniężnych, raportowania i budżetowania. Zarząd rozważał także funkcjonalne waluty udziałowców, waluty krajów ich pochodzenia, jak również waluty dywidendy, oczekiwanych zwrotów oraz aktualnych, przeszłych i planowanych rynków, na których działa Grupa CPD. Zarząd określił Euro jako walutę funkcjonalną jednostki dominującej.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

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

Nieruchomości, w których występują znaczne przychody z czynszów (Aquarius, Cybernetyki 7B, IRIS) zostały wycenione metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Grunty zlokalizowane w Ursusie zostały wyceniona metodą porównawczą.

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 cześciowo w oparciu o warunki rynkowe dla danej nieruchomości ustalonych 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.

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

Za okres trzech kwartałów 2013 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 1.204 tys PLN oraz nieruchomościach inwestycyjnych zaklasyfikowanych według stanu na 30 wrzesnia 2013 jako "aktywa przeznaczone do sprzedaży" w kwocie 717 tys. PLN wynikającą z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwierciedlonych we wzroście wartości godziwych.

Opis głównych założeń przyjętych do wyceny nieruchomości metodą porównawczą.

Grunty nieprzeznaczone pod zabudowę (Ursus) zostały wycenione metodą porównawczą. Wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o średnie ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, skorygowane o cechy transakcyjne brane pod uwagę przez potecjalnych 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.
Na potrzeby oceny utraty wartości aktywów na dzień bilansowy Zarząd bierze pod uwagę wartości odzyskiwalne oraz możliwe do uzyskania ceny sprzedaży dla poszczególnych aktywów.

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2012 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. Przy czym w przypadku zapasów dostępnych do natychmiastowej sprzedaży (Koszykowa, Antigo) rzeczoznawca ustalił wartość godziwą w oparciu o metodę porównawczą. W przypadku nieruchomości stanowiących zapasy, położonych na Węgrzech Zarząd oszacował wartość na podstawie możliwych do uzyskania cen sprzedaży.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Drugą istotną kategorią, na wycenę której miały w bieżącym okresie istotny wpływ szacunki zarządu były aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wartość odzyskiwalna jest w tym przypadku ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją.

Rozrachunki podatkowe

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

Utrata wartości firmy

Wartość firmy powstała w 2007 r. przy nabyciu grupy jednostek, w skład której wchodziły jednostki świadczące usługi zarządcze.

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 do końca 2012 r. przeprowadzała coroczne testy, aby ocenić czy nie występuje utrata wartości w odniesieniu do wartości firmy. Wartość firmy była przypisana do ośrodka generującego środki pieniężne, którym była cała Grupa CPD, zgodnie z oczekiwaniem, że wszystkie jednostki w ramach Grupy CPD będą czerpały korzyści z połączenia jednostek.

Kalkulacja przepływów pieniężnych opiera się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy oraz pozostałych przepływów wynikających z zawartej umowy zarządzania portfelem inwestycyjnym. W pierwszej połowie 2012 r. Grupa otrzymała dywidendę w wysokości 8,4 mln PLN z tego tytułu. W 2012 r. została podpisana kolejna umowa na zmienionych warunkach, która jednak nadal przewiduje wynagrodzenie za zarządzanie portfelem inwestycyjnym w latach 2012 - 2013. Jednakże w konsekwencji pogorszenia rynku nieruchomości w połowie 2012 r. Grupa nie spodziewa się dalszych znaczących przepływów pieniężnych z tego źródła i rozpoznała utratę wartości firmy do zera.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
		(niebadane)	*(niebadane)*	*(niebadane)*	*(niebadane)*
Przychody ze sprzedaży		249	100	749	3 081
Koszty administracyjne	29.10	(698)	(740)	(2 015)	(6 671)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(36)	0	(114)	(512)
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne		0	0	0	(121 981)
Przychody z tytułu odsetek		4 862	7 332	16 455	22 282
Pozostałe przychody	29.11	0	647	0	674
WYNIK OPERACYJNY		**4 377**	**7 339**	**15 075**	**(103 127)**
Przychody finansowe	29.12	164	346	1 042	772
Koszty finansowe	29.12	(202)	(1 266)	(16 347)	(2 360)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		**4 339**	**6 419**	**(230)**	**(104 715)**
Podatek dochodowy	29.13	0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		**4 339**	**6 419**	**(230)**	**(104 715)**
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA)		0,13	0,19	(0,01)	(3,07)

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30/9/2013	31/12/2012
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		9	12
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		11	13
Wartość firmy		0	0
Należności długoterminowe	29.6	347 864	334 809
Udziały w jednostkach zależnych	29.5	7 801	9 826
Obligacje		3 130	0
		358 815	**344 660**
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.8	13 906	23 139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		538	17 874
		14 444	**41 013**
Aktywa razem		**373 259**	**385 673**
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 460	3 431
Akcje własne		(12 300)	0
Kapitał rezerwowy		0	4 399
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(427 353)	(431 522)
Kapitał własny razem		**360 450**	**372 951**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29.13	0	0
		0	**0**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		3 568	3 711
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	29.9	9 241	9 011
		12 809	**12 722**
Pasywa razem		**373 259**	**385 673**

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Akcje własne	Skumulowane zyski (straty)			Razem
				Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1/1/2012	**3 407**	**796 643**	**0**	**1 161**	**23 078**	**(280 128)**	**544 161**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli							
Pokrycie straty za 2011 rok	0	0	0	(1 161)	(23 078)	24 239	0
Podwyższenie kapitału	16	0	0	0	0	0	16
Wynagrodzenie zarzadu w warrantach	0	0	0	0	1 977	0	1 977
	16	0	0	(1 161)	(21 101)	24 239	1 993
Całkowite dochody okresu							
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(104 742)	(104 742)
	0	0	0	0	0	(104 742)	(104 742)
Stan na 30/9/2012 /niebadane	**3 423**	**796 643**	**0**	**0**	**1 977**	**(360 631)**	**441 412**
Stan na 1/1/2012	**3 407**	**796 643**	**0**	**1 161**	**23 078**	**(280 128)**	**544 161**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli							
Pokrycie straty za 2011 rok	0	0	0	(1 161)	(23 078)	24 239	0
Podwyższenie kapitału	24	0	0	0	0	0	24
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach	-	0	0	0	2 370	0	2 370
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał	0	0	0	0	2 038	0	2 038
Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji	0	0	0	0	(9)	0	(9)
	24	0	0	(1 161)	(18 678)	24 239	4 423
Całkowite dochody okresu							
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(175 633)	(175 633)
	0	0	0	0	0	(175 633)	(175 633)
Stan na 31/12/2012	**3 431**	**796 643**	**0**	**0**	**4 399**	**(431 522)**	**372 951**
Stan na 01/01/2013	**3 431**	**796 643**	**0**	**0**	**4 399**	**(431 522)**	**372 951**
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli							
Pokrycie straty za 2012 rok	0	0	0	0	(4 399)	4 399	0
Akcje własne	0	0	(12 300)	0	0	0	(12 300)
Podwyższenie kapitału	29	0	0	0	0	0	29
	29	0	(12 300)	0	(4 399)	4 399	(12 271)
Całkowite dochody okresu							
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(230)	(230)
	0	0	0	0	0	(230)	(230)
Stan na 30/9/2013 /niebadane	**3 460**	**796 643**	**(12 300)**	**0**	**0**	**(427 353)**	**360 450**

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	01/01/2013 - 30/9/2013 *(niebadane)*	1/1/2012 - 30/9/2012 *(niebadane*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.14	706	(3 377)
Odsetki zapłacone			(76)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**706**	**(3 453)**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			(15)
Udzielone pożyczki		(18 911)	(9 323)
Zwrot pożyczek udzielonych		15 276	39 537
Nabycie aktywów finansowych		(3 000)	
Odsetki otrzymane		865	3 965
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(5 770)**	**34 164**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(12 300)	
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	0
Spłata kredytów i pożyczek			(88)
Podwyższenie kapitału		29	
Odpłatne obniżenie kapitału zakładowego		0	0
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Spółki			
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(12 271)**	**(88)**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**(17 336)**	**30 623**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		**17 874**	**1 025**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		**538**	**31 648**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30/9/2013	31/12/2012
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(97 199)	(95 174)
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	601	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(601)	(601)
			7 801	**9 826**

29.6 Należności długoterminowe

	30/9/2013	31/12/2012*
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	278 552	420 488
- odsetki	69 312	67 462
	347 864	**487 950**

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	2 402	290	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	1 627	203	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	1 611	168	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	5 242	573	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną 4/113 Gaston Investments	(1 442)				
5/92 Gaston Investments	1 892	190	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	1 297	181	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	963	118	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	2 792	282	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	613	78	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	775	75	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	654	72	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	1 954	226	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	1 943	186	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
14/119 Gaston Investments	0	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	927	71	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	305	47	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	1 503	133	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	335	42	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	390	51	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	4 336	211	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Anti	(490)				
Blaise Gaston Investments	2 610	390	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	24 994	5 162	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	29 433	5 729	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Buffy Holdings No 1 Ltd	137 906	23 043	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings	(137 906)	(10 019)			
Celtic Asset Management	1 383	289	*3M WIBOR*	*1,55%*	*na żądanie*
Odpis na pożyczkę udzieloną Celtic Asset Management	(1 383)	(289)			
Celtic Investments Ltd	1 690	13	*3M LIBOR*	*0,75%*	*na żądanie*
Challange 18	162 859	36 002	*3M WIBOR*	*1,55%*	*na żądanie*
East Europe Property Financing AB	6 367	1 367	*3M WIBOR*	*1,55%*	*na żądanie*
Odpis na pożyczkę udzieloną EEPF	*(6 367)*	*(1 367)*			
Elara Investments	3 339	681	*3M WIBOR*	*0,75%*	*na żądanie*
Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments	(2 615)				
Gaston Investments	2 565	556	*3M WIBOR*	*1,55%*	*na żądanie*
HUB Developments	1 931	389	*3M WIBOR*	*1,55%*	*na żądanie*
Lakia Enterprises Limited	22 116	4 169	*3M WIBOR*	*1,55%*	*na żądanie*
	278 552	**69 312**			

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

Dnia 1 maja 2012 r. zgodnie z umową przejęcia długu Spółka przejęła wszystkie pożyczki udzielone przez Spółkę East Europe Property Financing AB pozostałym jednostkom powiązanym. Kwota przejętych pożyczek wyniosła 389.875 PLN plus odsetki w kwocie 46.650 PLN. Proporcja zgodnie z jaką rozliczono zadłużenie na kapitał i odsetki w poszczególnych Spółkach stanowiła stosunek kwoty odsetek do kwoty pożyczki (46.650/389.875) i wyniosła 11,97%.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.7 Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne

Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2012	**327 774**
Odpis za okres 01/01/13-30/09/13	2 025
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 30.09.2013	**329 799**
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2012	**153 141**
Odpis za okres 01/01/13-30/09/13	43 869
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 30.09.2013	**197 010**
Razem odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	**45 894**

29.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2013	31/12/2012
Należności handlowe od jednostek powiązanych	212	575
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	13 574	22 473
- pożyczka	39 691	44 323
- odsetki	9 015	7 946
- odpis	(35 132)	(29 796)
Należności publiczno-prawne	3	1
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	16
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	61	60
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	56	14
	13 906	**23 139**

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Gaetan Investments	10 869	2 347	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Gaetan Investments	(10 869)	*(2 239)*			
Mandy Investments	25 625	5 957	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments	*(21 983)*	*0*			
Robin Investments	3 197	711	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Robin Investments	(41)	0			

29.9 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30/9/2013	31/12/2012
Pożyczki od jednostek powiązanych	9 241	9 011
	9 241	**9 011**

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.10 Koszty administracyjne

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Usługi doradcze	152	112	367	2 783
Wynagrodzenia	270	439	870	3 203
Wynagrodzenie audytora	102	(78)	105	62
Nieodliczany VAT	40	41	169	153
Koszty udzielonych gwarancji	0	0	0	0
Pokrycie kosztów przez gwarancjo biorcę	0	0	0	0
Pozostałe usługi	134	226	504	470
	698	**740**	**2 015**	**6 671**

29.11 Pozostałe przychody

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Odwrócone rezerwy - Doradcy Zarządu	**0**	**383**	**0**	**383**
Umorzone zobowiązanie - Doradcy Zarządu	**0**	**264**	**0**	**264**
	0	**647**	**0**	**647**

29.12 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	2	142	83	143
Pozostałe przychody finansowe	162	204	788	629
Różnice kursowe netto	0	0	171	0
Przychody finansowe	**164**	**346**	**1 042**	**772**
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	64	161	230	471
- Pozostałe	0	0	19	0
Różnice kursowe netto	55	1 105	0	1 880
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	83	0	16 098	0
Spisanie należności z tytułu udzielonych pożyczek	0	0	0	9
Koszty finansowe	**202**	**1 266**	**16 347**	**2 360**

Na wynik z działalności finansowej wpływają głównie odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym a także dywidenda otrzymana od Lakia Enterprises Ltd.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.13 Odroczony podatek dochodowy

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2012	**7 000**
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 323
Różnice kursowe	0
Na dzień 31 grudnia 2012 - przed kompensatą	**12 323**
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 323)
Na dzień 31 grudnia 2012 - po kompensacie	**0**
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 591
Na dzień 30 września 2013 - przed kompensatą	**13 914**
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(13 914)
Na dzień 30 września 2013 - po kompensacie	**0**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2012	**7 000**
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - cześć aktywowana	5 054
Niezafakturowane koszty	0
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	109
Różnice kursowe	160
Na dzień 31 grudnia 2012 - przed kompensatą	**12 323**
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 323)
Na dzień 31 grudnia 2012 - po kompensacie	**0**
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - cześć aktywowana	1 553
Niezafakturowane koszty	21
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	155
Różnice kursowe	(158)
Rezerwa urlopowa	20
Na dzień 30 września 2013 - przed kompensatą	**13 914**
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(13 914)
Na dzień 30 września 2013 - po kompensacie	**0**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.14 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(230)	(104 742)
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	21	(380)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	5	2
– umorzenie pożyczki	0	9
– kosztów z tytułu odsetek	230	471
– przychodów z tytułu odsetek	(15 609)	(22 426)
– utrata wartości udziałów	2 025	49 615
– utrata wartości należności - pożyczki	14 073	72 366
– niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów	0	1 977
– umorzonych zobowiązań	0	264
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	334	779
– zmiana stanu rezerw	0	
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(143)	(1 312)
	706	**(3 377)**

29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

a) **Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	48	48	145	173
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	57	637	177	2 144
Należności od Członków Zarządu	0	9	16	9

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd.

b) Transakcje z jednostkami zależnymi	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Przychody				
1/95 Gaston Investments	26	20	81	32
2/124 Gaston Investments	18	15	59	22
3/93 Gaston Investments	17	11	53	18
4/113 Gaston Investments	56	51	184	71
5/92 Gaston Investments	20	12	62	20
6/150 Gaston Investments	13	14	42	22
7/120 Gaston Investments	10	12	33	18
8/126 Gaston Investments	28	12	86	33
9/151 Gaston Investments	7	7	21	11
10/165 Gaston Investments	8	7	27	9
11/162 Gaston Investments	7	7	23	10
12/132 Gaston Investments	20	21	67	29
13/155 Gaston Investments	19	14	58	21
14/119 Gaston Investments	0	17	21	26
15/167 Gaston Investments	10	4	31	6
16/88 Gaston Investments	3	4	11	6
18 Gaston Investments	15	8	49	13
19/97 Gaston Investments	4	4	12	7
20/140 Gaston Investments	4	5	14	8
Blaise Gaston Investments	28	30	89	48
Blaise Investments	269	397	924	648
Belise Investments	527	639	1 704	1 417
Buffy Holdings No1 Ltd	1 206	2 041	4 287	5 961
Celtic Asset Management	15	123	51	490
Celtic Investments Ltd	4	2	9	41
Challange 18	1 744	2 794	6 002	4 642
Antigo Investments	48	0	177	0
East Europe Property Financing AB	69	161	236	7 742
Elara Investments	35	53	119	86
Gaetan Investments	117	212	434	346
Gaston Investments	277	43	844	71
Hub Developments	21	30	70	49
Lakia Enterprises Ltd	238	310	820	603
Mandy investments	294	464	1 027	758
Robin Investments	36	71	135	120
Koszty				
Celtic Asset Management	0	12	0	50
Gaston Investments	4	0	12	0
Celtic Investments Ltd	0	0	0	1 530
Lakia Enterprises Ltd	64	161	230	471

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd.

Zobowiązania	30/9/2013	31/12/2012
Celtic Investments Ltd	0	1
Lakia Enterprises Ltd	9 241	9 011
Należności		
1/95 Gaston Investments	2 692	1 402
2/124 Gaston Investments	1 830	1 382
3/93 Gaston Investments	1 779	803
4/113 Gaston Investments	5 815	4 240
Odpis na pozyczkę 4/113 Gaston Investments	(1 442)	(1 266)
5/92 Gaston Investments	2 082	851
6/150 Gaston Investments	1 479	1 071
7/120 Gaston Investments	1 082	816
8/126 Gaston Investments	3 074	1 762
9/151 Gaston Investments	691	491
10/165 Gaston Investments	850	608
11/162 Gaston Investments	726	507
12/132 Gaston Investments	2 179	1 632
13/155 Gaston Investments	2 129	1 381
14/119 Gaston Investments	0	1 319
15/167 Gaston Investments	998	473
16/88 Gaston Investments	352	286
18 Gaston Investments	1 636	1 093
19/97 Gaston Investments	377	294
20/140 Gaston Investments	440	362
Antigo Investments	4 547	4 942
Odpis na pozyczkę Antigo Investments	(490)	(490)
Blaise Gaston Investments	3 000	2 145
Blaise Investments	30 156	29 101
Belise Investments	35 374	33 379
Buffy Holdings No1 Ltd	160 949	156 520
Odpis na pozyczkę Buffy Holdings No1 Ltd	(147 925)	(139 892)
Celtic Asset Management	1 672	1 907
Odpis na pozyczkę Celtic Asset Management	(1 672)	(1 380)
Celtic Investments Ltd	1 703	740
Lakia Enterprises Ltd	26 285	25 465
Challange 18	198 861	197 091
East Europe Property Financing AB	7 734	7 498
Odpis na pozyczkę EEPF	(7 734)	(7 498)
Elara Investments	4 020	3 690
Odpis na pozyczkę Elara Investments	(2 615)	(2 615)
Gaetan Investments	13 215	14 860
Odpis na pozyczkę Gaetan Investments	(13 108)	(11 279)
Gaston Investments	3 122	3 109
Hub Developments	2 321	2 165
Mandy investments	31 583	32 637
Odpis na pozyczkę Mandy Investments	(21 983)	(18 477)
Robin Investments	3 907	4 773
Odpis na pozyczkę Robin Investments	(41)	(41)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd.

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

	1/7/2013 - 30/9/2013	1/7/2012 - 30/9/2012	01/01/2013 - 30/9/2013	1/1/2012 - 30/9/2012
Koszty				
Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynkiewicz sp. komandytowa	0	42	47	58
Należności wątpliwe pokryte odpisem aktualizacyjnym				
Braslink Ltd	0	625	0	625

29.16 Kapitał podstawowy

W dniu 27 marca 2013 r. CPD S.A. zaprosiła swych akcjonariuszy do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży. 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. 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 Spółki w cenie 7,10 PLN za akcję, tj. na łączną wartość 12 299 997,40 PLN.

W dniu 12 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego CPD S.A. o kwotę 8.878 PLN.

W dniu 19 września 2013 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A. w drodze emisji 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, o kwotę 19.933,30 PLN. 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.

Warszawa, 14 listopada 2013 r.