



# RAPORT ROCZNY 2012



**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**  
**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**  
**ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2013**

**SPIS TREŚCI**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.   | 3  |
| II.   | ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.   | 5  |
| III.  | INFORMACJA O UDZIALE KOBIECI I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ  | 6  |
| IV.   | SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI   | 7  |
| 1.    | GENEZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.   | 7  |
| 2.    | CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ                                      | 8  |
| 3.    | AKCJONARIAT  | 10 |
| 4.    | ŁĄD KORPORACYJNY   | 11 |
| 5.    | STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI   | 16 |
| 6.    | DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM   | 16 |
| 7.    | OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH   | 18 |
| 8.    | CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI  | 18 |
| 9.    | CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI   | 18 |
| 10.   | OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH   | 19 |
| 11.   | CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA   | 20 |
| 12.   | POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI                         | 23 |
| 13.   | POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA   | 23 |
| 14.   | UMOWY ZNACZĄCE   | 23 |
| 15.   | ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI   | 24 |
| 16.   | UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE  | 24 |
| 17.   | EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA  | 25 |
| 18.   | OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH  | 29 |
| 19.   | OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI   | 29 |
| 20.   | ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA  | 29 |
| 21.   | WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ  | 29 |
| 22.   | UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY  | 30 |
| 23.   | AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH   | 30 |
| 24.   | UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ  | 30 |
| 25.   | SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH  | 31 |
| 26.   | UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH  | 31 |
| 27.   | STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI   | 32 |
| V.    | OŚWIADCZENIE ZARZĄDU   | 34 |
| VI.   | OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA   | 35 |
| VII.  | RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R. | 36 |
| VIII. | SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.                                       | 37 |

**I. RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS) - Wydział Handlu Zagranicznego (1970). W 1977 uzyskał tytuł doktora

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

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

- W dniu 24 września 2013 r. Pan Colin Kingsnorth złożył rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na chwilę rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia Spółki, którego porządek obejmował punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki i które odbyło się w dniu 24 października 2013 r. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 2/IX/2013 powołującą Pana Colina Kingsnorth do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki bieżącej kadencji. Mandat Pana Colina Kingsnorth jako Członka Zarządu rozpoczął się w dniu 24 października 2013 roku;
- W dniu 24 października 2013 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Andrew Pegge, który w dniu 24 września 2013 r. złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki.

## **II. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

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

### **• PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

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

### **• PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Colin Kingsnorth rozpoczął pełnienie mandatu Członka Zarządu Spółki z dniem 24 października 2013 r. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

### **• PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

### **• PAN PIOTR TURCHOŃSKI – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

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



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

### **III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIEI I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ**

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

#### ***Rada Nadzorcza Celtic Property Developments S.A.***

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

#### ***Zarząd Celtic Property Developments S.A.***

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

#### **IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

##### **1. GENEZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

Spółka została założona pod pierwotną nazwą Celtic Development Corporation Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie i zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000277147 na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku. Siedziba Spółki została zmieniona na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 27 kwietnia 2007 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 maja 2007 roku. Firma Spółki została zmieniona na Poen Spółka Akcyjna na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 22 lutego 2008 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 kwietnia 2008 roku.

W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments Plc (dalej CPD Plc) podjęło uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A. W następstwie rejestracji w dniu 23 sierpnia 2010 r. Spółka CPD Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą. W wyniku połączenia dotychczasowi wspólnicy CPD Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej, w celu umorzenia, akcje własne od CPD Plc. W dniu 2 września 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki polegającej m.in. na zmianie firmy Spółki na Celtic Property Developments S.A., co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 września 2010 roku.

Od dnia 23 grudnia 2010 akcje Celtic Property Developments S.A. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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



## **2. CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka) posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 37 spółkach zależnych. Celtic Property Developments S.A. kontroluje bezpośrednio 4 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa):

- **Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce i na Węgrzech;
- **Celtic Investments Ltd (Cypr);**
- **East Europe Property Finance AB (Szwecja).**

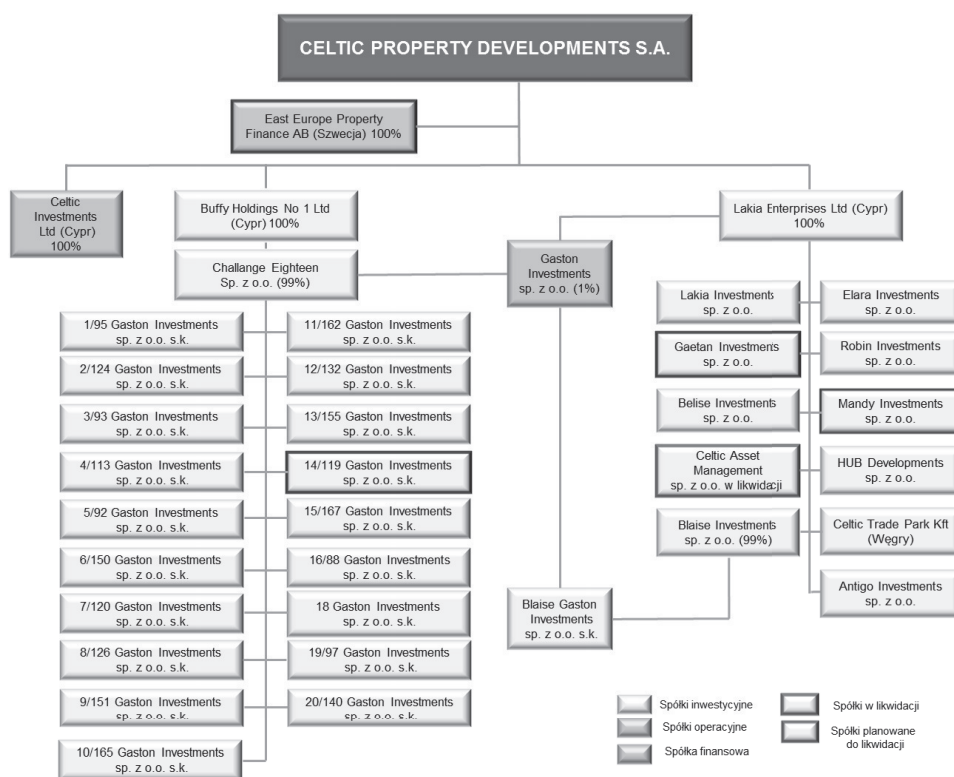
Celtic Property Developments S.A. jako podmiot dominujący koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. Celtic Property Developments S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

W roku 2013, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na projekcie w Ursusie oraz wygaszania projektów nieaktywnych, dalszemu upraszczaniu ulegała struktura Grupy. Zakończono proces likwidacji spółki operacyjnej na Węgrzech, kontynuowana była procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management Sp. z o.o., jak również podjęto decyzję o likwidacji trzech kolejnych spółek inwestycyjnych (Mandy Investments Sp. z o.o., 14/119 Gaston Investments Sp. komandytowa oraz Gaetan Investments Sp. z o.o.) w związku ze sprzedażą należących do nich nieruchomości. Planowana jest także likwidacja spółki East Europe Property Finance AB.

**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013**

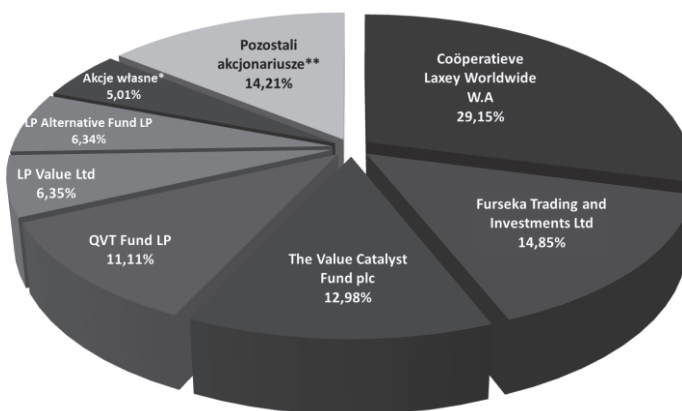
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy Celtic na dzień publikacji raportu.



### 3. AKCJONARIAT

#### • ZNACZNE PAKIETY AKCJI

##### STRUKTURA AKCJONARIATU CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.



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

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

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

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

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

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

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

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

• **POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

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

• **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

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

• **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI**

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

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

**4. ŁAD KORPORACYJNY**

• **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

W roku 2013 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, dostępnym na stronie internetowej [http://corp.gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre\\_praktyki\\_16\\_11\\_2012.pdf](http://corp.gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf). Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r.

• **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

W roku 2013 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej [http://corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre\\_praktyki\\_16\\_11\\_2012.pdf](http://corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf). Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r.

• **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

- Zasada II.1. 9a) dotycząca zamieszczania na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu *obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo*  
Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczącej Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia, Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie zainteresowanej, udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i stosowane regulacje są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia. Ponadto każdy z akcjonariuszy na mocy stosownych przepisów kodeksu spółek handlowych ma możliwość przeglądania w każdym czasie księgi protokołów walnych zgromadzeń.
- Zasada I.12 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz zasada IV. 10 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym i 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Fakt braku transmisji obrad walnego zgromadzenia oraz możliwości dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w czasie obrad walnego zgromadzenia, nie wynika wyłącznie z polityki przyjętej przez Zarząd Spółki ale jest konsekwencją regulacji obowiązujących w Spółce zarówno jeśli chodzi o Statut Spółki jak i regulamin Walnego Zgromadzenia. Żaden z tych dokumentów nie przewiduje rozwiązań przewidzianych w zasadach nr I.12 i nr IV.10 *Dobrych Praktyk*. Dokumenty regulujące sposób prowadzenia Walnego Zgromadzenia są ogólnodostępne na stronie internetowej Spółki co powoduje iż zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu Walnych Zgromadzeń Spółki są jasne i dostępne do wszystkich akcjonariuszy. Ponadto Spółka przy okazji zwoływania Walnego Zgromadzenia – w ogłoszeniu

o zwołaniu Walnego Zgromadzenia - w sposób wyraźny wskazuje, iż Statut Spółki ani Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewidują możliwości uczestniczenia ani wypowiedzania się na Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej – co niejako stanowi informację o incydentalnym niezastosowaniu zasady *Dobrych Praktyk*. Przy uwzględnieniu powyższych faktów należy uznać, iż akcjonariusze Spółki posiadali wystarczające przesłanki aby stwierdzić, iż Spółka nie stosuje aktualnie rozwiązań zmierzających do transmitowania obrad Walnych Zgromadzeń bądź uczestnictwa akcjonariuszy w Walnych Zgromadzeniach za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

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

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

#### • **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

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

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

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

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

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycję Spółki na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne. W celu ograniczenia ryzyka związanego z projektami deweloperskimi i umowami najmu Spółka otrzymuje od podwykonawców i najemców



gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji lub zabezpieczające czynsz z najmu.

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

#### • **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU**

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

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

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch członków niezależnych zgodnie z kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w punkcie 21. *WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ*.

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

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

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

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

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,

- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrotowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

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

Do dnia 30 sierpnia 2013 roku Zarząd Spółki był upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN. Zarząd mógł wykonać upoważnienie poprzez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogły być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty). Zarząd Spółki był upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji wyemitowanych na podstawie wspomnianego wcześniej upoważnienia. W ramach kapitału docelowego zostały wyemitowane akcje serii D i F. Obie emisje zostały opisane w punkcie 17. *EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH* niniejszego raportu.

#### • ZASADY ZMIAN STATUTU

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

#### • WALNE ZGROMADZENIE

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

## **5. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI**

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

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

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, Grupa nie wyklucza, iż w przyszłości będzie zainteresowana przejęciami innych podmiotów działających w sektorze deweloperskim. Potencjalnymi celami przejęć będą przede wszystkim spółki posiadające grunty w ciekawych lokalizacjach i/lub prowadzące projekty pasujące do wizerunku Grupy.

Tak określona strategia Grupy, realizowana w wymagającym otoczeniu rynkowym, determinowanym przez ogólne spowolnienie gospodarcze, spadek popytu na nieruchomości oraz trudniejszy dostęp do kapitału, określa wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy na najbliższych kilka lat i ma na celu zapewnienie Akcjonariuszom optymalizację kosztów przy jednoczesym wzroście wartości ich aktywów i maksymalizację zwrotu z inwestycji.

## **6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

### **• INFORMACJA O PRZYCHODACH, RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH SPÓŁKI**

Spółka stanowi jeden segment operacyjny. W roku 2013 największą pozycję przychodową w wysokości 21,1 mln PLN reprezentowały przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym podmiotom z Grupy Kapitałowej. Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym zostały przedstawione w Nocie 4. *Należności długoterminowe* do Sprawozdania Finansowego Spółki. Spółka osiągnęła także przychody ze sprzedaży usług w kwocie PLN 0,99 mln, z czego 100% pochodziło ze sprzedaży usług na rynku krajowym.

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

➤ **SPADEK KOSZTÓW ADMINISTRACYJNYCH**

Koszty administracyjne Spółki w roku 2013 zamknęły się w kwocie 2,6 mln PLN i były o 6,8 mln PLN niższe od ubiegłorocznych. Spadek kosztów administracyjnych w porównaniu z rokiem 2012 był spowodowany zmniejszonym zapotrzebowaniem Spółki na usługi doradcze (spadek kosztów o 3,9 mln PLN) oraz spadkiem kosztów wynagrodzeń (o 2,7 mln PLN) w związku ze zmniejszeniem wynagrodzenia Zarządu oraz redukcją zatrudnienia.

➤ **ODPISY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI INWESTYCJI W SPÓŁKI ZALÉŻNE**

Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne za rok 2013 wyniósł 67,6 mln PLN i obejmował:

- Odpis z tytułu utraty wartości części pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, wynoszący 44,7 mln PLN oraz odpis z tytułu umorzenia części odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy CPD SA w kwocie 13,0 mln PLN. Odpisów tych dokonano w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 grudnia 2013 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto spółek zależnych, istnieje realne zagrożenie, iż podmioty te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek;

- Odpis z tytułu aktualizacji udziałów w spółce zależnej Lakia Enterprises Ltd. w kwocie 9,8 mln PLN wynikający z przeprowadzonej na 31 grudnia 2013 r. analizy aktywów netto spółek od niej zależnych. W związku z ujemnymi aktywami netto grupy spółek zależnych Lakia Enterprises dokonano pełnego odpisu jej udziałów na 31.12.2013. Spadek aktywów netto spółek zależnych od Lakia Enterprises wynika głównie z transakcji sprzedaży poszczególnych nieruchomości w Magdalence, Nowej Piesiecznicy, Jaktorowie, nieruchomości przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie oraz spadku wyceny nieruchomości na Węgrzech.

Powyższe odpisy zostały przedstawione w notach 3.3, 4 i 5 do Sprawozdania finansowego Spółki.

➤ **ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W roku 2013 w składzie Zarządu Spółki zaszły zmiany osobowe, opisane szczegółowo w punkcie *II. ZARZĄD* niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodziły następujące osoby:

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

➤ **SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

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

zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych. Skup akcji został opisany w punkcie 17. *EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH* niniejszego raportu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu rozpoczęcia procedury umorzenia skupionych akcji konieczne jest zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółki, które podejmie uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego.

## **7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Spółka nie prowadzi własnych projektów deweloperskich. Dotychczasowe projekty były realizowane przez podmioty zależne z Grupy Kapitałowej i finansowane zarówno przy wykorzystaniu środków własnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem Celtic Property Developments S.A.

## **8. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI**

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

## **9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI**

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

- Sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim kształtująca popyt na nieruchomości i siłę nabywczą klientów;
- Sytuacja na rynkach finansowych, w szczególności dostępność źródeł finansowania oraz koszt pozyskiwanego kapitału;
- Polityka kredytowa banków i dostępność kredytów hipotecznych;
- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa;
- Decyzje administracyjne odnośnie gruntów posiadanych przez spółki zależne.



## 10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

### Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

|  | Okres 12 miesięcy                              |  | Zmiana           |
|--|--|--|------------------|
|  | Od 01.01.2013<br>do 31.12.2013<br>(w tys. PLN) | Od 01.01.2012<br>do 31.12.2012<br>(w tys. PLN) | 2013/2012<br>(%) |
| Przychody ze sprzedaży usług                               | 999  | 3 181  | -68,6%           |
| Koszty administracyjne                                     | -2 647   | -9 424   | -71,9%           |
| Koszty marketingowe  | -152   | -564   | -73,0%           |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne | -67 590  | -194 981                                       | -65,3%           |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                     | 21 144   | 29 505   | -28,3%           |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 61   | 772  | -92,1%           |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | -1 495   | -2 564   | -41,7%           |
| <b>Strata operacyjna</b>                                   | <b>-49 680</b>                                 | <b>-174 075</b>                                | <b>-71,5%</b>    |
| Przychody finansowe  | 1 697  | 1 079  | 57,2%            |
| Koszty finansowe   | -284   | -2 638   | -89,2%           |
| <b>Strata przed opodatkowaniem</b>                         | <b>-48 267</b>                                 | <b>-175 634</b>                                | <b>-72,5%</b>    |
| Podatek dochodowy  | -  | -  | -                |
| <b>Strata netto</b>  | <b>-48 267</b>                                 | <b>-175 634</b>                                | <b>-72,5%</b>    |
| Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)                       | -1,42  | -5,15  | -72,5%           |

W roku 2013 Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży usług w kwocie 1,0 mln PLN, które były niższe od ubiegłorocznych o 2,2 mln PLN. 100% przychodów wygenerowanych w 2013 roku pochodziło ze sprzedaży krajowej z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy.

Największą pozycją przychodową w rachunku wyników Spółki w wysokości 21,1 mln PLN były przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej CPD SA. Przychody te spadły o 8,4 mln PLN w porównaniu do roku ubiegłego, głównie z powodu bardzo znacznego spadku stopy WIBOR w 2013 roku.

W roku 2013 Spółka Celtic Property Developments S.A. zmniejszyła stratę netto w porównaniu z rokiem poprzednim o 127,4 mln PLN, zamykając rok wynikiem ujemnym w kwocie 48,3 mln PLN. Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość straty netto w roku 2013 był wzrost odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w wysokości 67,6 mln PLN. Na wzrost odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne składały się wzrost odpisu z tytułu utraty wartości udziałów w spółce zależnej Lakia Enterprises Ltd w kwocie 9,8 mln PLN, wzrost odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek w kwocie 44,7 mln PLN oraz umorzenie odsetek od pożyczek w kwocie 13 mln PLN. Utrata wartości udziałów w Lakk Enterprises Ltd wynikała z przeprowadzonej analizy aktywów netto spółek od niej zależnych.

W odniesieniu do należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, Spółka zwiększyła odpis z tytułu utraty wartości pożyczek, gdyż w ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, iż podmioty te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek. Szczegóły odpisów zostały przedstawione w notach 3.3, 4 i 5 Sprawozdania finansowego Spółki.

Ponadto na końcowy wynik finansowy wpływ miał także spadek kosztów administracyjnych o 6,8 mln PLN w porównaniu z rokiem 2012, który był spowodowany zmniejszonym zapotrzebowaniem Spółki na usługi doradcze (spadek o 3,9 mln PLN) oraz spadkiem kosztów wynagrodzeń (o 2,7 mln PLN).



**Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej**

|  | Na dzień:                  |                            | Zmiana         |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------|
|  | 31.12.2013<br>(w tys. PLN) | 31.12.2012<br>(w tys. PLN) | 2013/2012<br>% |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>324 823</b>             | <b>385 673</b>             | <b>-15,8%</b>  |
| Aktywa trwałe, w tym:  | 318 272                    | 344 660                    | -7,7%          |
| <i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>  | 7                          | 12                         | -41,7%         |
| <i>Wartości niematerialne z wył. wartości firmy</i>                            | 10                         | 13                         | -23,1%         |
| <i>Należności długoterminowe</i>   | 315 065                    | 334 809                    | -5,9%          |
| <i>Obligacje</i>   | 3 190                      | -                          | -              |
| <i>Udziały w jednostkach zależnych</i>   | 0                          | 9 826                      | -100,0%        |
| Aktywa obrotowe, w tym:  | 6 551                      | 41 013                     | -84,0%         |
| <i>Należności handlowe i pozostałe</i>   | 196                        | 23 139                     | -99,2%         |
| <i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>  | 6 355                      | 17 874                     | -64,4%         |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>324 823</b>             | <b>385 673</b>             | <b>-15,8%</b>  |
| Kapitały własne razem, w tym:  | 313 398                    | 372 951                    | -16,0%         |
| <i>Kapitał podstawowy</i>  | 3 460                      | 3 431                      | 0,8%           |
| <i>Nabycie akcji własnych w celu umorzenia</i>                                 | -12 300                    | -                          | -              |
| <i>Kapitał rezerwowy</i>   | 987                        | 4 399                      | -77,6%         |
| <i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad<br/>    wartością nominalną akcji</i> | 796 643                    | 796 643                    | 0,0%           |
| <i>Skumulowane zyski (straty)</i>  | -475 391                   | -431 522                   | 10,2%          |
| Zobowiązania długoterminowe  | 9 304                      | -                          | -              |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 2 121                      | 12 722                     | -83,3%         |

Na koniec roku 2013 aktywa Spółki były o 60,8 mln PLN niższe niż na koniec roku 2012. Na zmniejszenie wartości aktywów największy wpływ miały omówione powyżej odpisy w odniesieniu do utraty wartości inwestycji w spółki zależne, obejmujące odpisy należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym oraz odpisy wartości udziałów w spółkach zależnych.

W odniesieniu do aktywów trwałych, najwyższy udział (99%) w sumie aktywów reprezentowały należności długoterminowe z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym.

W porównaniu do roku 2012, wartość aktywów obrotowych Spółki spadła o 34,5 mln PLN. Na spadek ten wpłynęło przede wszystkim przeklasyfikowanie pożyczek krótkoterminowych na długoterminowe.

Na dzień 31 grudnia 2013 kapitały własne Celtic Property Developments S.A. wynosiły 313,4 mln PLN i stanowiły 96% sumy bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe wobec spółki zależnej Lakia Enterprises Ltd z tytułu otrzymanej pożyczki, zaś zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2,1 mln PLN stanowiły mniej niż 1% sumy bilansowej Spółki.

## 11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Spółkę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

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

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

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, w tym takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia, mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową i mogą mieć wpływ na ich sytuację finansową.

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

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

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

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

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

Spółka posiada na Węgrzech spółkę zależną, do której należy nieruchomość położona w okolicach Alsonemedi koło Budapesztu. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeganie przez inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć wpływ na wycenę posiadanej przez Grupę nieruchomości. Jednakże mając na uwadze wielkość projektu, jego ewentualny negatywny wpływ na wyniki Grupy jest bardzo ograniczony.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

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

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

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

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu, a z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku Spółki, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

• **RYZIKO KURSOWE**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka nie posiadała zaciągniętych pożyczek denominowanych w walutach obcych. Jednak w przyszłości Spółka nie wyklucza zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka może być narażona na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo

kompensovane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

• **RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

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

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

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

**13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI**

Powiązania organizacyjne i kapitałowe Celtic Property Developments S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie 2. *CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu.

**14. UMOWY ZNACZĄCE**

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

Na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. był jednym z poręczycieli w następujących umowach uznanych za znaczące w rozumieniu powyższego Rozporządzenia:

- Umowa kredytowa z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2013 wynoszącą 53.655,5 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2013 r. wynoszącego 4,1472 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2013 r.;
- Umowa kredytowa z Bankiem HSBC. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość wynoszącą 40.319,1 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2013 r. wynoszącego 4,1472 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2013 r.

Ponadto Celtic Property Developments S.A. udzielił pożyczek jednostkom powiązanym. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2013 r. wynosi 315.119 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Umowy te stanowią umowę znaczącą z uwagi na ich łączną wartość wyższą niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2013 r.

Poza wyżej wymienionymi umowami, Spółka nie była w roku sprawozdawczym stroną innych umów, których wartość przekraczałaby 10% wartości jej kapitałów własnych.

## **15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie 22 *Transakcje z jednostkami powiązanymi* do Sprawozdania Finansowego Spółki.

## **16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE**

W roku obrotowym 2013 nie została zawarta żadna nowa umowa kredytu lub pożyczki, w których Spółka byłaby stroną. Zobowiązania wynikające z istniejących umów kredytowych z Bankiem BZ WBK S.A. oraz z Bankiem HSBC, w których Celtic Property Developments S.A. jest poręczycielem, były regulowane terminowo.

Umowa kredytowa z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Dnia 12 sierpnia 2011 r. została podpisana umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A., Lakia Enterprises Ltd i East Europe Property Financing AB, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. Jako zabezpieczenie kredytu została ustanowiona hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawie własności posadowionych na niej budynków, położonych w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 9. Na mocy umowy kredytowej został przyznany kredyt inwestycyjny do kwoty 20.141.000 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku Irks, oraz odnawialny kredyt VAT do kwoty 2.100.000 PLN. W odniesieniu do Kredytu VAT ostateczna spłata nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2014 r. W przypadku konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku – termin ostatecznej spłaty przewidziany w Umowie to sierpień 2014 r. Priorytetem dla Zarządu Spółki jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersja kredytu budowlanego w kredyt inwestycyjny zgodnie z harmonogramem. Jednym z warunków uzyskania konwersji kredytu i tym samym odroczenia ostatecznej spłaty kredytu na okres do sierpnia 2019 r. jest osiągnięcie określonego w umowie bankowej poziomu powierzchni wynajmu. W związku z powyższym, w przypadku pojawienia się jakichkolwiek przesłanek mogących wpłynąć na przyjęty harmonogram, w celu ich zapobieżenia Zarząd Spółki podjął decyzję, iż będzie subsydiował projekt Iris w celu pełnej komercjalizacji projektu. W roku 2013 Grupa Celtic wsparła projekt Iris kwotą 1,5 mln PLN. W ocenie Zarządu, ryzyko że w sierpniu 2014 r. kredyt nie zostanie skonwertowany na długoterminowy kredyt inwestycyjny lub nie zostanie przedłużony termin spłaty kredytu jest niskie.

Umowa z Bankiem HSBC. Według stanu na dzień 31.12.2013 spółki z Grupy Celtic były stroną umowy kredytowej zawartej z Bankiem HSBC w dniu 7 lipca 2009 r. i aneksowanej 29 marca 2012 r. Stronami powyższej umowy są Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A) oraz spółki zależne od Celtic Property Developments S.A.: Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o., oraz Robin Investments sp. z o.o. jako kredytobiorcy. Kredyt jest zabezpieczony zastawem rejestrowym stałym i zmiennym na aktywach jednostek zależnych z siedzibą w Polsce: Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o. and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lakia Enterprises Ltd. Ponadto zgodnie z zapisami umowy kredytowej Celtic Property Developments S.A, Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. oraz Lakia Enterprises Ltd (Cypr) są ustanowieni jako poręczyciele udzielonego kredytu. Każdy z poręczycieli odpowiada do wysokości zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami zgodnie z zapisami umowy przypadał na dzień 27 marca 2014 roku. Grupa uzyskała zgodę Banku HSBC na przedłużenie kredytu na kolejne 3 lata. Na dzień publikacji raportu Grupa jest w trakcie finalizacji aneksu do umowy, przedłużającego termin obecnego finansowania na kolejne lata.



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

Ponadto Celtic Property Developments S.A. udzielił pożyczek jednostkom powiązanym. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2013 r. wynosi 315.119 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Szczegóły zostały zaprezentowane w notach 4 *Należności długoterminowe* oraz i 6 *Należności handlowe i pozostałe należności* do Sprawozdania finansowego Spółki.

Spółka otrzymała także pożyczkę od swej spółki zależnej Lakia Enterprises Ltd. Całkowita kwota pożyczki (kwota główna i odsetki) na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 9.304 tys. PLN. Szczegóły zostały zaprezentowane w notce 11 *Pożyczki* do Sprawozdania finansowego Spółki.

## **17. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

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

### **• EMISJA AKCJI SERII D**

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

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

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

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



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

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

#### • **EMISJA AKCJI SERII E**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### • **EMISJA AKCJI SERII F**

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

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

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

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

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

• **SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

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

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

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

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

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

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

## **18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH**

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2013.

## **19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

Spółka finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2013 zasoby finansowe Spółki były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Spółka wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiły 3,5% sumy bilansowej Spółki i nie stanowiły zagrożenia dla jej kondycji finansowej.

## **20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA**

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

## **21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

### **• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ**

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

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

• **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

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

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

## 22. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

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

## 23. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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 Wiczowska | Prezes Zarządu  | 42 498   | 4 250                                     | 0,12%                           | 0,12%                            |
| Iwona Makarewicz   | Członek Zarządu | 473  | 47  | 0,001%                          | 0,001%                           |
| <b>TOTAL</b>       |                 | <b>42 971</b>  | <b>4 297</b>                              | <b>0,124%</b>                   | <b>0,124%</b>                    |

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

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

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

## 24. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

W związku z podjęciem w dniu 10 sierpnia 2012 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia i ogłoszonym w dniu 27 marca 2013 r. Zaproszeniem do Składania Ofert Sprzedaży, w wyniku transakcji rozliczonej 15 kwietnia 2013 r. Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje



własne stanowią 5,01% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,01% ogólnej liczby głosów w Spółce, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

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

## **25. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

## **26. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

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

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2013 zgodnie z podpisanymi umowami wyniosło 236.000 PLN netto, z czego:

- 102.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. (umowa z dnia 25 lipca 2013 r.);
- 134.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (umowa z dnia 9 stycznia 2014 r.).

Łączne wynagrodzenie audytora za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wyniosło 170.000 PLN, z czego:

- 70.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. (umowa z dnia 6 sierpnia 2012 r.);
- 100.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 r. (umowa z dnia 21 grudnia 2012 r.).



## 27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

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

|  | Na dzień:      |                | Udział        | Udział        | Zmiana        |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 31.12.2013     | 31.12.2012     | w aktywach    | w aktywach    | 2013/2012     |
|  | (w tys. PLN)   |                | razem         | razem         |               |
|  |                |                | 2013          | 2012          |               |
| Rzeczowe aktywa trwałe                               | 7              | 12             | 0,002%        | 0,003%        | -41,7%        |
| Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy | 10             | 13             | 0,003%        | 0,003%        | -23,1%        |
| Wartość firmy  | -              | -              | -             | -             | -             |
| Należności długoterminowe                            | 315 065        | 334 809        | 97,0%         | 86,8%         | -5,9%         |
| Obligacje  | 3 190          | -              | 1,0%          | -             | -             |
| Udziały w jednostkach zależnych                      | 0              | 9 826          | -             | 2,5%          | -             |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                 | <b>318 272</b> | <b>344 660</b> | <b>98,0%</b>  | <b>89,4%</b>  | <b>-7,7%</b>  |
| Należności   | 196            | 23 139         | 0,1%          | 6,0%          | -99,2%        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                   | 6 355          | 17 874         | 2,0%          | 4,6%          | -64,4%        |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                         | <b>6 551</b>   | <b>41 013</b>  | <b>2,0%</b>   | <b>10,6%</b>  | <b>-84,0%</b> |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                  | <b>324 823</b> | <b>385 673</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>-15,8%</b> |

Struktura pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku:

|   | Na dzień:      |                | Udział       | Udział        | Zmiana        |
|---|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
|   | 31.12.2013     | 31.12.2012     | w pasywach   | w pasywach    | 2013/2012     |
|   | (w tys. PLN)   |                | razem        | razem         |               |
|   |                |                | 2013         | 2012          |               |
| Kapitał podstawowy  | 3 460          | 3 431          | 1,1%         | 0,9%          | 0,8%          |
| Akcje własne  | -12 300        | -              | -3,8%        | -             | -             |
| Kapitał rezerwowy   | 987            | 4 399          | 0,3%         | 1,1%          | -77,6%        |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 796 643        | 796 643        | 245,3%       | 206,6%        | 0,0%          |
| Skumulowane zyski (straty)                                      | -475 391       | -431 523       | -146,4%      | -111,9%       | 10,2%         |
| <b>Kapitały własne</b>  | <b>313 398</b> | <b>372 950</b> | <b>96,5%</b> | <b>96,7%</b>  | <b>-16,0%</b> |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               | -              | -              | -            | -             | -             |
| Kredyty, pożyczki, w tym leasing finansowy                      | 9 304          | -              | 2,9%         | -             | -             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                        | <b>9 304</b>   | <b>-</b>       | <b>2,9%</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               | 2 121          | 3 711          | 0,7%         | 1,0%          | -42,8%        |
| Pożyczki  | 0              | 9 011          | 0,0%         | 2,3%          | -100,0%       |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                       | <b>2 121</b>   | <b>12 722</b>  | <b>0,7%</b>  | <b>3,3%</b>   | <b>-83,3%</b> |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                       | <b>11 425</b>  | <b>12 722</b>  | <b>0,7%</b>  | <b>3,3%</b>   | <b>-83,3%</b> |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   | <b>324 823</b> | <b>385 672</b> | <b>97,1%</b> | <b>100,0%</b> | <b>-15,8%</b> |

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

**V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

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

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

---

**ELŻBIETA WICZKOWSKA**  
**PREZES ZARZĄDU**

---

**COLIN KINGSNORTH**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**IWONA MAKAREWICZ**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**PIOTR TURCHOŃSKI**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

**VI. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**



## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 324 823 tys. zł, sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. wykazujące ujemne dochody całkowite w kwocie 48 267 tys. zł, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności jednostki oraz prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności jednostki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.).

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

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

- a. przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;
- b. krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

---

*PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska  
Telefon +48 22 523 4000, Faks +48 22 508 4040, [www.pwc.pl](http://www.pwc.pl)*



## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

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

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności załączonego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że jak wskazano w nocie 21 tego sprawozdania, Celtic Property Developments S.A. występuje jako poręczyciel w odniesieniu do kredytów zaciągniętych przez jej jednostki zależne, które według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. wykazywane były jako zobowiązania krótkoterminowe o łącznej wartości 94 004 tys. zł i przekraczały aktywa obrotowe spółek o 82 081 tys. zł. Zobowiązania te zabezpieczone są na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości bilansowej 145 981 tys. zł (odpowiadającej ich wartości godziwej) posiadanych przez te spółki zależne na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka, jako jednostka dominująca, jest w trakcie negocjacji z bankami odnośnie przedłużenia terminów spłaty tych kredytów, jednak na moment wydania niniejszej opinii nie zawarto wiążących umów w tym zakresie.

W ocenie Zarządu ryzyko, że spółki zależne nie będą w stanie uzyskać wydłużenia okresu spłaty kredytów jest niskie. Jeżeli terminy spłaty nie zostałyby przedłużone może nastąpić ściągnięcie wierzytelności przez bank poprzez sprzedaż aktywów trwałych stanowiących zabezpieczenie kredytu. W związku z powyższym istnieje niepewność, co do tego czy spółki zrealizują te znaczne aktywa trwałe w normalnym toku działalności, poprzez komercyjny wynajem powierzchni, a tym samym istnieje niepewność, co do odzyskiwalności wartości posiadanych przez Spółkę inwestycji w jednostkach zależnych (tj. pożyczek o wartości bilansowej 37 941 tys. zł). Niniejsze sprawozdanie nie zawiera korekt, które byłyby wymagane gdyby aktywa trwałe spółek zależnych stanowiące przedmiot zabezpieczenia musiały zostać zrealizowane poprzez natychmiastową sprzedaż.





## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

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

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

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

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Wojciech Maj'.

Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 18 kwietnia 2014 r.

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

# **Celtic Property Developments S.A.**

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



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

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

**Niniejszy raport zawiera 10 kolejno ponumerowanych stron i składa się  
z następujących części:**

|  | Strona |
|--|--------|
| I. Ogólna charakterystyka Spółki.....  | 2      |
| II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania .....  | 4      |
| III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji<br>sprawozdania finansowego ..... | 5      |
| IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta.....  | 8      |
| V. Informacje końcowe.....   | 10     |

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Spółki**

- a. Siedzibą Celtic Property Developments spółka akcyjna („Spółka”) jest Warszawa, ul. Cybernetyki 7B.
- b. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie przed asesorem notarialnym Radosławem Chorabik w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 863/2007. W dniu 23 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano dnia 22 marca 2007 r. numer NIP 677-22-86-258, a dla celów statystycznych jednostka otrzymała dnia 6 marca 2007 r. numer REGON 120423087.
- d. Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 3 459 559,70 zł i składał się z 34.595.597 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 313 397 981 zł.
- e. Na 31 grudnia 2013 r. akcjonariuszami Spółki byli\*:

| Nazwa akcjonariusza                            | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna posiadanych akcji (zł) | Typ posiadanych akcji | % posiadanych głosów |
|--|--------------------------|--|-----------------------|----------------------|
| Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.              | 10.082.930               | 1.008.293,0                              | Zwykłe                | 29,15                |
| Furseka Trading                                | 5.137.222                | 513.722,2                                | Zwykłe                | 14,85                |
| The Value Catalyst Fund Plc                    | 4.490.475                | 449.047,5                                | Zwykłe                | 12,98                |
| QVT Fund LP                                    | 3.843.635                | 384.363,5                                | Zwykłe                | 11,11                |
| LP Value Ltd                                   | 2.198.450                | 219.845,0                                | Zwykłe                | 6,35                 |
| LP Alternative Fund LP                         | 2.193.931                | 219.393,1                                | Zwykłe                | 6,34                 |
| Akcje własne*                                  | 1.732.394                | 173.239,4                                | Zwykłe                | 5,01                 |
| Akcjonariusze, posiadający mniej niż 5% akcji. | 4.916.560                | 491.656,0                                | Zwykłe                | 14,21                |
|  | <b>34.595.597</b>        | <b>3.459.559,7</b>                       |                       | <b>100,0</b>         |

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

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

W dniu 20 marca 2013 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii F w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych doradców Zarządu, o kwotę 19.933,30 zł tj. z kwoty 3.439.626,40 zł do kwoty 3.459.559,70 zł.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)**

Podwyższenie kapitału o kwotę 19.933,30 zł zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dnia 13 września 2013 r.

f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki było:

- działalność holdingów finansowych,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność firm centralnych.

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

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

h. Jednostkami powiązanymi ze Spółką są:

Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. - znaczący inwestor najwyższego szczebla oraz spółki należące do Grupy Kapitałowej Celtic Property Development S.A.

i. Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Korzystając z możliwości wyboru zasad rachunkowości przewidzianej przepisami Ustawy, począwszy od roku 2009, Spółka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Decyzja w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z tymi standardami została podjęta przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 3 z dnia 22 grudnia 2009 r.

j. Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 18 kwietnia 2014 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.



## **II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

- a. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14 wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144 . W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Wojciecha Maja (numer w rejestrze 6128).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki Uchwałą nr 8/III/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19 marca 2013 r. na podstawie paragrafu 11 ust. 8 Statutu Spółki.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649 z późn. zm.).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 9 stycznia 2014 r. w okresie od 17 lutego do 18 kwietnia 2014 r.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

**III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego**

**BILANS na 31 grudnia 2013 r. (wybrane pozycje)**

|  | 31.12.2013 r.<br>tys. zł | 31.12.2012 r.<br>tys. zł | Zmiana   |      | Struktura            |                      |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|------|----------------------|----------------------|
|  |                          |                          | tys. zł  | (%)  | 31.12.2013 r.<br>(%) | 31.12.2012 r.<br>(%) |
| AKTYWA                                 |                          |                          |          |      |                      |                      |
| Aktywa trwałe                          | 318.272                  | 344.660                  | (26.389) | (8)  | 98,0                 | 89,4                 |
| Aktywa obrotowe                        | 6.551                    | 41.013                   | (34.462) | (84) | 2,0                  | 10,6                 |
| Aktywa razem                           | 324.823                  | 385.673                  | (60.850) | (16) | 100,0                | 100,0                |
| PASYWA                                 |                          |                          |          |      |                      |                      |
| Kapitał własny                         | 313.398                  | 372.951                  | (59.553) | (16) | 96,5                 | 96,7                 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 11.425                   | 12.722                   | (1.298)  | (10) | 3,5                  | 3,3                  |
| Pasywa razem                           | 324.823                  | 385.673                  | (60.851) | (16) | 100,0                | 100,0                |

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

|  | 2013 r.<br>tys. zł | 2012 r.<br>tys. zł | Zmiana         |           | Struktura      |                |
|--|--------------------|--------------------|----------------|-----------|----------------|----------------|
|  |                    |                    | tys. zł        | (%)       | 2013 r.<br>(%) | 2012 r.<br>(%) |
| Przychody ze sprzedaży usług                               | 999                | 3.181              | (2.182)        | (69)      | (2,1)          | (1,8)          |
| Koszty administracyjne                                     | (2.647)            | (9.424)            | 6.777          | 72        | 5,5            | 5,4            |
| Koszty marketingowe  | (152)              | (564)              | 412            | 73        | 0,3            | 0,3            |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne | (67.590)           | (194.981)          | 127.391        | 65        | 140,0          | 111,0          |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                     | 21.144             | 29.505             | (8.361)        | 28        | (44,6)         | (16,8)         |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 61                 | 772                | (384)          | 50        | (0,8)          | (0,4)          |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | (1.495)            | (2.564)            | 1.069          | 42        | 3,2            | 1,5            |
| <b>Strata operacyjna</b>                                   | <b>(49.680)</b>    | <b>(174.074)</b>   | <b>138.273</b> | <b>71</b> | <b>102,9</b>   | <b>99,1</b>    |
| <b>Strata netto</b>  | <b>(48.267)</b>    | <b>(175.634)</b>   | <b>128.203</b> | <b>73</b> | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b>   |
| <b>Całkowite dochody okresu</b>                            | <b>(48.267)</b>    | <b>(175.634)</b>   | <b>128.203</b> | <b>73</b> | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b>   |

**III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

**Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki**

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

|                              | <b>2013 r.</b>       | <b>2012 r.</b>       | <b>2011 r.</b>       |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Wskaźniki rentowności        |                      |                      |                      |
| - ogólna rentowność kapitału | (14)%                | (38%)                | (40)%                |
| Wskaźniki zadłużenia         |                      |                      |                      |
| - stopa zadłużenia           | 4%                   | 3%                   | 3%                   |
|                              | <b>31.12.2013 r.</b> | <b>31.12.2012 r.</b> | <b>31.12.2011 r.</b> |
| Wskaźniki płynności          |                      |                      |                      |
| - wskaźnik płynności I i II  | 3,1                  | 3,4                  | 0,3                  |

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego.

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

### **III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

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

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

- Na koniec roku obrotowego aktywa Spółki wyniosły 324.823 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zmniejszyła się o 60.851 tys. zł, tj. o 16%. Spadek sumy bilansowej wynika głównie z rozpoznanego odpisu na udziałach w spółkach zależnych w kwocie 9.826 tys. zł. oraz odpisu i umorzenia pożyczek udzielonych przez CPD do Spółek zależnych w kwocie 57.743 tys. zł.
- Kapitał własny na koniec badanego roku wyniósł 313.398 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu ze stanem na koniec poprzedniego okresu o 59.553 tys. zł. głównie w związku z poniesieniem straty netto w kwocie 48.267 tys. zł. oraz nabyciem akcji własnych na kwotę 12.300 tys. zł.
- W bieżącym roku obrotowym Spółka zanotowała stratę netto głównie w wyniku odpisów z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w łącznej wartości 67.590 tys. zł. Łączna kwota odpisów obejmowała: (i) odpis z tytułu utraty wartości pożyczek, który wyniósł w badanym roku 44.721 tys. zł i na koniec roku 2013 osiągnął poziom 227.655 tys. zł oraz (ii) odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach powiązanych, który wyniósł w bieżącym roku 9.826 tys. zł i na koniec roku 2013 osiągnął poziom 337.601 tys. zł. Ujęta w sprawozdaniu finansowym utrata wartości wiązała się z dalszym spadkiem aktywów netto jednostek zależnych, w których Spółka posiada udziały.
- Przychody z tytułu odsetek od pożyczek wyniosły w 2013 r. 21.144 tys. zł i dotyczyły głównie pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były koszty administracyjne wynoszące w badanym okresie obrotowym 2.647 tys. zł. Koszty administracyjne w porównaniu z poprzednim rokiem spadły o 72%.
- Sytuacja płatnicza Spółki nie uległa istotnej zmianie. Wskaźnik płynności I i II wyniosły w badanym okresie 3,1 wobec 3,4 osiągniętych w roku poprzednim.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

#### **IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta**

- a. Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Spółka posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości były dostosowane do jej potrzeb i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad w stosunku do okresu ubiegłego.
- d. Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- e. Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona oraz rozliczona zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a jej wyniki ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.
- f. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 1 lipca 2013 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 18 lipca 2013 r.
- g. Zgodnie z Uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 1 lipca 2013 r. strata netto za rok poprzedni w wysokości 175.633 tys. zł podlega pokryciu w sposób następujący:
  - 1) kwotę 4.399 tys. zł z kapitału rezerwowego przeznaczono na pokrycie straty Spółki za 2012 rok;
  - 2) pokrycie pozostałej części straty za rok 2012 w wysokości 171.234 tys. zł z zysków lat przyszłych;
- h. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- i. Dokonałiśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
  - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
  - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
  - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
  - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

**IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)**

- j. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
- k. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.



**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy**  
**od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

---

**V. Informacje końcowe**

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 18 kwietnia 2014 r.

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

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



Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 18 kwietnia 2014 r.

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1  
STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.**

Celtic Property Developments S.A.

## **Sprawozdanie finansowe**

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

|  | Strona |
|--|--------|
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów  | 3      |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej   | 4      |
| Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym   | 5      |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych  | 6      |
| Noty objaśniające do sprawozdania finansowego  | 7      |
| 1 Informacje ogólne  | 7      |
| 2 Zasady rachunkowości   | 8      |
| 2.1 Podstawy sporządzenia  | 8      |
| 2.2 Rzeczowe aktywa trwałe   | 12     |
| 2.3 Udziały w jednostkach zależnych  | 13     |
| 2.4 Aktywa finansowe   | 13     |
| 2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 13     |
| 2.6 Kapitał podstawowy   | 13     |
| 2.7 Zobowiązania handlowe  | 13     |
| 2.8 Kredyty i pożyczki   | 13     |
| 2.9 Odroczony podatek dochodowy  | 14     |
| 2.10 Świadczenia pracownicze   | 14     |
| 2.11 Rezerwy   | 14     |
| 2.12 Ujmowanie przychodów  | 14     |
| 2.13 Pozostałe przychody   | 14     |
| 2.14 Koszty  | 14     |
| 2.15 Koszty z tytułu odsetek   | 15     |
| 2.16 Waluty obce   | 15     |
| 3 Zarządzanie ryzykiem finansowym  | 15     |
| 3.1 Czynniki ryzyka finansowego  | 15     |
| 3.2 Zarządzanie kapitałem  | 16     |
| 3.3 Znaczące szacunki  | 17     |
| 4 Należności długoterminowe  | 19     |
| 5 Udziały w jednostkach zależnych  | 20     |
| 6 Należności handlowe oraz pozostałe należności  | 20     |
| 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 21     |
| 8 Kapitał podstawowy   | 21     |
| 9 Kapitał rezerwowy  | 24     |
| 10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania   | 24     |
| 11 Pożyczki  | 24     |
| 12 Odroczony podatek dochodowy   | 25     |
| 13 Przychody ze sprzedaży usług  | 26     |
| 14 Koszty administracyjne  | 26     |
| 15 Pozostałe przychody operacyjne  | 27     |
| 16 Pozostałe koszty operacyjne   | 27     |
| 17 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek  | 27     |
| 18 Przychody i koszty finansowe  | 27     |
| 19 Efektywna stopa podatkowa   | 28     |
| 20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne   | 28     |
| 21 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki   | 29     |
| 22 Transakcje z jednostkami powiązanymi  | 29     |
| 23 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję   | 31     |
| 24 Połączenie prawne jednostek gospodarczych   | 32     |
| 25 Segmenty operacyjne   | 32     |
| 26 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym  | 32     |
| 27 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych                | 32     |
| 28 Wyplacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy | 33     |
| 29 Zdarzenia po dniu bilansowym  | 33     |

**Celtic Property Developments S.A.****Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

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

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|  |           | 12 miesięcy<br>zakończone | 12 miesięcy<br>zakończone |
|--|-----------|---------------------------|---------------------------|
|  | Nota      | 31/12/2013                | 31/12/2012                |
| Przychody ze sprzedaży usług                               | 13        | 999                       | 3 181                     |
| Koszty administracyjne                                     | 14        | (2 647)                   | (9 424)                   |
| Koszty marketingowe  |           | ( 152)                    | ( 564)                    |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne | 4 , 5     | (67 590)                  | (194 981)                 |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                     | 17        | 21 144                    | 29 505                    |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 15        | 61                        | 772                       |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | 16        | (1 495)                   | (2 564)                   |
| <b>STRATA OPERACYJNA</b>                                   |           | <b>(49 680)</b>           | <b>(174 075)</b>          |
| Przychody finansowe  | 18        | 1 697                     | 1 079                     |
| Koszty finansowe   | 18        | ( 284)                    | (2 638)                   |
| <b>STRATA PRZED OPODATKOWANIEM</b>                         |           | <b>(48 267)</b>           | <b>(175 634)</b>          |
| Podatek dochodowy  | 19        | 0                         | 0                         |
| <b>STRATA NETTO</b>  |           | <b>(48 267)</b>           | <b>(175 634)</b>          |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>                            |           | <b>(48 267)</b>           | <b>(175 634)</b>          |
| <b>Strata</b>  |           |                           |                           |
| przypadająca na akcjonariuszy Spółki                       |           | (48 267)                  | (175 634)                 |
| <b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>             |           |                           |                           |
| przypadające na akcjonariuszy Spółki                       |           | (48 267)                  | (175 634)                 |
| <b>ZYSK<br/>NA 1 AKCJĘ</b>                                 | <b>23</b> | <b>(1,42)</b>             | <b>(5,15)</b>             |

Noty objaśniające na stronach od 4 do 33 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

Piotr Turchoński  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

**Celtic Property Developments S.A.****Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

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

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

przewodzenie 2 Sytuacji finansowej

| AKTYWA  | Nota | Na dzień       |                |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | 31/12/2013     | 31/12/2012     |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      |                |                |
| Rzeczowe aktywa trwałe  |      | 7              | 12             |
| Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy            |      | 10             | 13             |
| Należności długoterminowe                                       | 4    | 315 065        | 334 809        |
| Obligacje   |      | 3 190          | 0              |
| Udziały w jednostkach zależnych                                 | 5    | 0              | 9 826          |
|   |      | 318 272        | 344 660        |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                |                |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności                   | 6    | 196            | 23 139         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                              | 7    | 6 355          | 17 874         |
|   |      | 6 551          | 41 013         |
| <b>Aktywa razem</b>   |      | <b>324 823</b> | <b>385 673</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>   |      |                |                |
| Kapitał podstawowy  | 8    | 3 460          | 3 431          |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia                         |      | (12 300)       | 0              |
| Kapitał rezerwowy   |      | 987            | 4 399          |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 24   | 796 643        | 796 643        |
| Skumulowane zyski (straty)                                      |      | (475 391)      | (431 522)      |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                     |      | <b>313 398</b> | <b>372 951</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>   |      |                |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              |      |                |                |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy                     | 11   | 9 304          | 0              |
|   |      | 9 304          | 0              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             |      |                |                |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               | 10   | 2 121          | 3 711          |
| Pożyczki  | 11   | 0              | 9 011          |
|   |      | 2 121          | 12 722         |
| <b>Pasywa razem</b>   |      | <b>324 823</b> | <b>385 673</b> |

Noty objaśniające na stronach od 4 do 33 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczkowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

Piotr Turchoński  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu



**Celtic Property Developments S.A.**

**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

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

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

|  | Nota | Skumulowane zyski / straty |                 |   |                  |                   |                                |
|--|------|----------------------------|-----------------|---|------------------|-------------------|--------------------------------|
|  |      | Kapitał podstawowy         | Akcje własne    | Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Pozostałe zyski (straty) Razem |
| <b>Stan na 01/01/2012</b>                              |      | <b>3 407</b>               | <b>0</b>        | <b>796 643</b>  | <b>1 161</b>     | <b>23 078</b>     | <b>(280 128) 544 161</b>       |
| Pokrycie straty za rok 2011                            | 1,8  | 0                          | 0               | 0   | (1 161)          | (23 078)          | 24 239 0                       |
| Podwyższenie kapitału                                  | 1,8  | 24                         | 0               | 0   | 0                | 0                 | 0 24                           |
| Wynagrodzenie Zarządu w warrantach                     |      | 0                          | 0               | 0   | 0                | 2 370             | 0 2 370                        |
| Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał | 1, 8 | 0                          | 0               | 0   | 0                | 2 038             | 0 2 038                        |
| Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji      |      | 0                          | 0               | 0   | 0                | ( 9)              | 0 ( 9)                         |
|  |      | <b>24</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>(1 161)</b>   | <b>(18 678)</b>   | <b>24 239 4 423</b>            |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                        |      |                            |                 |   |                  |                   |                                |
| Zysk (strata) okresu                                   |      | 0                          | 0               | 0   | 0                | 0                 | (175 634) (175 634)            |
|  |      | <b>0</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>(175 634) (175 634)</b>     |
| <b>Stan na 31/12/2012</b>                              |      | <b>3 431</b>               | <b>0</b>        | <b>796 643</b>  | <b>0</b>         | <b>4 399</b>      | <b>(431 523) 372 950</b>       |
| <b>Stan na 01/01/2013</b>                              |      | <b>3 431</b>               | <b>0</b>        | <b>796 643</b>  | <b>0</b>         | <b>4 399</b>      | <b>(431 523) 372 950</b>       |
| Pokrycie straty za rok 2012                            | 9    | 0                          |                 | 0   | 0                | (4 399)           | 4 399 0                        |
| Podwyższenie kapitału                                  |      | 29                         | 0               | 0   | 0                | 0                 | 0 29                           |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia                | 1,8  | 0                          | (12 300)        | 0   | 0                | 0                 | 0 (12 300)                     |
| Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał | 9    | 0                          | 0               | 0   | 0                | 987               | 0 987                          |
|  |      | <b>29</b>                  | <b>(12 300)</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>         | <b>(3 412)</b>    | <b>4 399 (11 284)</b>          |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                        |      |                            |                 |   |                  |                   |                                |
| Zysk (strata) okresu                                   |      | 0                          | 0               | 0   | 0                | 0                 | (48 267) (48 267)              |
|  |      | <b>0</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>(48 267) (48 267)</b>       |
| <b>Stan na 31/12/2013</b>                              |      | <b>3 460</b>               | <b>(12 300)</b> | <b>796 643</b>  | <b>0</b>         | <b>987</b>        | <b>(475 391) 313 398</b>       |

Noty objaśniające na stronach od 4 do 33 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

Piotr Turchoński  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

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

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

| Nota  | 12 miesięcy zakończonych |            |
|---|--------------------------|------------|
|   | 31/12/2013               | 31/12/2012 |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |                          |            |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                           | 20                       | ( 445)     |
| Odsetki zapłacone   |                          | 0          |
| Zapłacony podatek dochodowy   |                          | ( 557)     |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |                          | ( 445)     |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |                          |            |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                 |                          | 0          |
| Udzielone pożyczki  |                          | (20 860)   |
| Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli                             |                          | 23 097     |
| Odsetki otrzymane   |                          | 1 960      |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       |                          | 4 197      |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |                          |            |
| Nabycie akcji własnych  |                          | (12 300)   |
| Nabycie obligacji   |                          | (3 000)    |
| Podwyższenie kapitału   |                          | 29         |
| Splata kredytów i pożyczek  |                          | 0          |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          |                          | (15 271)   |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    |                          | (11 519)   |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku        |                          | 17 874     |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> |                          | 6 355      |

Noty objaśniające na stronach od 4 do 33 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

Piotr Turchoński  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

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

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

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

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy Celtic Property Developments S.A. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF UE.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.celtic.pl](http://www.celtic.pl) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2013.

Dnia 8 czerwca 2010 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen S.A. oraz CPD Plc. W związku z tym kapitał zakładowy Poen S.A. został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

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

Akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2013 r. obejmuje 34 595 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 34.068.252 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 17 kwietnia 2014 r.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

W skład Zarządu Spółki wchodzi:

Elżbieta Donata Wiczowska - Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth - Członek Zarządu

Piotr Turchoński - Członek Zarządu

Iwona Makarewicz - Członek Zarządu

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

Andrew Pegge

Wiesław Piotr Oleś

Marzena Beata Bielecka

Mirosław Jerzy Gronicki

Wiesław Rozłucki

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

## 2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Zasady te stosowane były w sposób ciągły do wszystkich prezentowanych okresów.

### 2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

**Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2013 r. oraz ocena ich wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki:**

#### **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.

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

#### **Realizacja wartości aktywów – Zmiany do MSR 12**

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” dotyczące realizacji wartości aktywów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2013 r.).

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

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

Zmiana ta nie dotyczy niniejszego sprawozdania finansowego

#### **Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów – zmiany do MSR 1**

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

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

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 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.

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

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

Zmiany do MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają obowiązek nowych ujawnień, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę efektów lub potencjalnych efektów porozumień umożliwiających rozliczanie netto, w tym praw do dokonania kompensaty.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze 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 KIMSF 20 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

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

Interpretacja KIMSF 20 nie ma zastosowania dla Spółki.

### 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.

Inne zmiany nie dotyczą jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

Spółka zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

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

#### MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

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

Spółka zastosuje MSSF 10 od 1 stycznia 2014 r.

#### MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

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

Spółka zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2014 r.

#### MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

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

Spółka zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2014 r.



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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Spółka zastosuje zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2014 r.

### Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych przedsięwzięć. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Spółka zastosuje zmieniony MSR 28 od 1 stycznia 2014 r.

### Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSR 32

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

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

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

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

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

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

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2014 r.

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

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

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

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2014 r.

### KIMSF 21 „Podatki i opłaty”

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

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

Spółka zastosuje KIMSF 21 od 1 stycznia 2014 r.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Na dzień sporządzenia niniejszego 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.

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

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

Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe” rachunkowości zabezpieczeń zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2013 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Zmiany pozwalają na kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń w sytuacji, gdy instrument pochodny, który był desygnowany jako instrument zabezpieczający, zostaje odnowiony (tj. strony zgodziły się na zastąpienie oryginalnego kontrahenta nowym) w efekcie rozliczenia instrumentu z centralną izbą rozliczeniową będące konsekwencją przepisów prawa, jeżeli spełnione są ściśle określone warunki.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 39 od 1 stycznia 2014 r.

### Plany określonych świadczeń: Składki pracowników – Zmiany do MSR 19

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w listopadzie 2013 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie.

Zmiany pozwalają na rozpoznawanie składek wnoszonych przez pracowników jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia w okresie, w którym praca jest wykonywana przez pracownika, zamiast przypisywać składki do okresów pracy, jeżeli kwota składki pracownika jest niezależna od stażu pracy.

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

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

### Poprawki do MSSF 2010-2012

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

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

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

### Poprawki do MSSF 2011-2013

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

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

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

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

## 2.2 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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

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

### 2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

### 2.4 Aktywa finansowe

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

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

Aktywa finansowe wylącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści z tytułu ich własności. Pożyczki i należności początkowo ujmuje się według wartości godziwej a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka CPD przeprowadza ocenę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

Odpis z tytułu utraty wartości należności i pożyczek jest ustalany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek, że Spółka CPD nie będzie w stanie ściągnąć pojedynczej lub grupy należności zgodnie z pierwotnym terminem zapadalności. Poważne trudności finansowe dłużnika, wysokie prawdopodobieństwo upadłości lub innej reorganizacji finansowej dłużnika, naruszenie umowy lub zaleganie w płatnościach są przesłankami, które wskazują na utratę wartości należności handlowych i pożyczek. Kwotę odpisu określa się jako różnicę między wartością księgową, a wartością bieżącą szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych wg pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość księgową składnika aktywów obniża się przy wykorzystaniu konta odpisów, a kwota odpisu zostaje ujęta w wyniku finansowym. W przypadku, gdy należności handlowe i pożyczki są nieściągalne, są one spisywane w ciężar utworzonego odpisu z tytułu utraty wartości.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

### 2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

### 2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu wpływów z emisji.

### 2.7 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

W przypadku, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

### 2.8 Kredyty i pożyczki

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

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

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.9 Odroczonego podatek dochodowy

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie.

### 2.10 Świadczenia pracownicze

a) Rezerwy emerytalne.

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

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

b) Wynagrodzenia w formie akcji

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

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

### 2.11 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Spółka CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

### 2.12 Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży usług w zwykłym toku działalności. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w okresie w którym zostały wykonane.

### 2.13 Pozostałe przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memoriałowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

### 2.14 Koszty

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następnych okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****2.15 Koszty z tytułu odsetek**

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

**2.16 Waluty obce**

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki i walutą prezentacji Grupy CPD.

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na PLN za pomocą kursów walutowych obowiązujących na dzień transakcji lub z dnia wyceny, jeżeli dane pozycje są wyceniane.

Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów podlegające wycenieniu przeliczane są na PLN po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe wynikające z transakcji w walutach obcych oraz z wyceny monetarnych składników aktywów i pasywów na dzień bilansowy są prezentowane per saldo w przychodach lub kosztach finansowych.

**3 Zarządzanie ryzykiem finansowym****3.1 Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka księgowa odnosząca się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w nocie 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Spółki CPD.

*(a) Ryzyko rynkowe**(i) Ryzyko zmiany kursu walut*

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN stron zaangażowanych. Ryzyko to dotyczy pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje dotyczące finansowania otrzymanego / przekazanego lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki.

Na dzień 31.12.2013 Spółka nie posiadała istotnych sald należności bądź zobowiązań w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

|                                    | 31 grudnia 2013 | 31 grudnia 2012 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki udzielone w EUR           | 1 700           | 764             |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%           | +/-1%           |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 17              | 8               |
| Tarcza podatkowa                   | 3               | 1               |
| Wpływ na wynik netto               | 14              | 7               |

|                                    | 31 grudnia 2013 | 31 grudnia 2012 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Należności w EUR                   | 0               | 201             |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%           | +/-1%           |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 0               | 2               |
| Tarcza podatkowa                   | 0               | 0               |
| Wpływ na wynik netto               | 0               | 2               |

|                                    | 31 grudnia 2013 | 31 grudnia 2012 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Zobowiązania w EUR                 | 0               | 126             |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%           | +/-1%           |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 0               | 1               |
| Tarcza podatkowa                   | 0               | 0               |
| Wpływ na wynik netto               | 0               | 1               |

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego***(b) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych*

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4 oraz nota 11). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

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

|   | 31 grudnia 2013 | 31 grudnia 2012 |
|---|-----------------|-----------------|
| Pożyczki udzielone oprocentowane według zmiennych stóp procentowych | 461 124         | 464 811         |
| Zakładana zmiana stóp procentowych                                  | +/-1pp          | +/-1pp          |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek                                  | 4 611           | 4 648           |
| Tarcza podatkowa  | 876             | 883             |
| <b>Wpływ na wynik netto</b>   | <b>+/-3 735</b> | <b>+/-3 764</b> |

|   | 31 grudnia 2013 | 31 grudnia 2012 |
|---|-----------------|-----------------|
| Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych | 9 304           | 9 011           |
| Zakładana zmiana stóp procentowych                                  | +/-1pp          | +/-1pp          |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek                                  | 93              | 90              |
| Tarcza podatkowa  | 18              | 17              |
| <b>Wpływ na wynik netto</b>   | <b>+/-75</b>    | <b>+/-72</b>    |

*(c) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach oraz w odniesieniu do pożyczek udzielonych, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (HSBC). W stosunku do należności z tytułu pożyczek, są one w całości udzielone do jednostek powiązanych. Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest na bieżąco analizowane przez Zarząd poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. Spółka analizuje ściągalskość pożyczek udzielonych do podmiotów powiązanych w oparciu o wartość aktywów netto pożyczkobiorców. W ocenie Zarządu wartość pożyczek udzielonych wykazana na dzień bilansowy jest w pełni odzyskiwalna.

W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

*(d) Ryzyko płynności*

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Wartość nominalną zobowiązań Spółki wraz z odsetkami:

|  | 31 grudnia 2013 | 31 grudnia 2012 |
|--|-----------------|-----------------|
| Pożyczki wraz z odsetkami do dnia wymagalności * | 9 304           | 9 011           |
| Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania        | 2 121           | 3 711           |
|  | 11 425          | 12 722          |

\* Pożyczki są płatne na żądanie wobec czego wartość nominalna odsetek skalkulowana od dnia bilansowego do dnia wymagalności wynosi 0 zł.

**3.2 Zarządzanie kapitałem**

Celem Spółki CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

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

Z uwagi na obecną globalną sytuację rynkową strategią Spółki jest utrzymanie niskiego współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo nie przekraczał poziomu 20%



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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

|   | 31 grudnia 2013 | 31 grudnia 2012 |
|---|-----------------|-----------------|
| Pożyczki otrzymane                                | 9 304           | 9 011           |
| Zobowiązania handlowe i inne                      | 2 121           | 3 711           |
| Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty | -6 355          | -17 874         |
| <b>Zadłużenie netto</b>                           | <b>5 070</b>    | <b>-5 152</b>   |
| Kapitał własny                                    | 313 398         | 369 253         |
| <b>Kapitał razem</b>                              | <b>318 468</b>  | <b>364 101</b>  |
| <b>Współczynnik struktury finansowania</b>        | <b>2%</b>       | <b>-1%</b>      |

Zgodnie z planami Zarządu struktura finansowania nie powinna ulec radykalnym zmianom, które doprowadziłyby do przekroczenia progu 20% w okresie najbliższych kilku lat. W przypadku zmiany sytuacji na rynkach kapitałowych oraz na rynku nieruchomości strategią Spółki będzie zwiększanie współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo osiągnął poziom 20%.

**3.3 Znaczące szacunki**

(a) Wartość godziwa aktywów netto po jakich zostały one ujęte w księgach CPD na moment przejęcia w dniu 23.08.2010.

W związku z rozliczeniem 23 sierpnia 2010 r. przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki dominującej CPD S.A., Zarząd oszacował wartość godziwą przejętych aktywów netto (na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3, zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych). W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej). Najistotniejszymi pozycjami przejętych aktywów netto były udziały w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Wartość godziwa należności została ustalona w wysokości oszacowanej kwoty do spłaty na dzień przejęcia, przy zastosowaniu aktualnej rynkowej stopy procentowej do podobnych instrumentów finansowych.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd, Celtic Investments Limited oraz East Europe Property Financing AB, ich wartość godziwą ustalono na podstawie metody skorygowanych aktywów netto, stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość godziwą nieruchomości będących własnością ich spółek zależnych oraz o wartość zdyskontowanych przyszłych kosztów operacyjnych związanych z funkcjonowaniem spółek.

(b) Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

Spółka rozpoznała na dzień bilansowy utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych oraz dokonała odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek. Łączna kwota odpisu z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych dokonanej w roku bilansowym wyniosła 9.826 tys. PLN, natomiast z tytułu udzielonych pożyczek 44.721 tys. PLN. Szczegóły opisano w notach 4, 5 i 6.

Na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, poprzez porównanie wartości księgowej udziałów do ich wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. W ocenie Spółki nie ma podstaw aby uznać, iż wartość użytkowa w znaczący sposób odbiegała na dzień bilansowy od wartości godziwej. W efekcie analiza utraty wartości udziałów opierała się na wartości godziwej.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość godziwą nieruchomości będących własnością ich spółek zależnych.

(i) Nieruchomości w ramach poziomu 3, w których występują znaczne przychody z czynszów (Połczyńska 31A, Cybernetyki 7b, Cybernetyki 9) zostały wycenione metodą dochodową 'Top Slice' przy użyciu equivalent yield.

(ii) W ramach poziomu 2 wartość godziwa niezabudowanych gruntów (Ursus, Wolbórz) została ustalona przy użyciu podejścia porównawczego. Wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o średnie ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, skorygowane o cechy transakcyjne brane pod uwagę przez potencjalnych uczestników rynku i odnoszące się m.in. do lokalizacji, wielkości działki i jej stanu prawnego. W szczególności w obecnej wycenie, nieruchomości położone na obszarze Ursusa zostały wycenione z uwzględnieniem aktualnej sytuacji planistycznej (brak planu, obowiązujące studium, istniejące otoczenie). Zmienną mającą największy wpływ na wynik wyceny jest cena za metr kwadratowy.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Celtic Investments Limited i East Europe Property Financing AB, które według stanu na 31 grudnia 2013 r. miały wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadały znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek.

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

#### **Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. wartość netto udziałów w spółkach zależnych Buffy Holdings No1 Ltd., Celtic Investments Limited i East Europe Property Financing AB wynosiła zero i nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Natomiast spadek wartości godziwej udziałów w Lakia Enterprises Ltd. w 2013 roku wynikał z przeprowadzonej na 31 grudnia 2013 r. analizy aktywów netto spółek od niej zależnych. W związku z ujemnymi aktywami netto grupy spółek zależnych Lakia Enterprises dokonano pełnego odpisu jej udziałów na 31.12.2013. Spadek aktywów netto spółek zależnych od Lakia Enterprises wynika głównie z transakcji sprzedaży poszczególnych nieruchomości w Magdalence, Nowej Piasecznicy, Jaktorowie i Jana Kazimierza w Warszawie oraz spadku wyceny nieruchomości na Węgrzech.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 grudnia 2013 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

## 4 Należności długoterminowe

Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 22), w tym:

|                                | 31 grudnia<br>2013 | 31 grudnia<br>2012 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| - pożyczka                     | 426 888            | 420 488            |
| - odsetki                      | 73 675             | 67 462             |
| Odpis z tytułu utraty wartości | (185 498)          | (153 141)          |
|                                | <b>315 065</b>     | <b>334 809</b>     |

## Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2013

| Jednostka powiązana                                       | Waluta<br>pożyczki | Kwota główna w<br>tys.PLN | Naliczone<br>odsetki w<br>tys. PLN | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|---|--------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------|-------|---------------|
| 1/95 Gaston Investments                                   | PLN                | 2 479                     | 316                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 2/124 Gaston Investments                                  | PLN                | 1 627                     | 220                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 3/93 Gaston Investments                                   | PLN                | 1 611                     | 185                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 4/113 Gaston Investments                                  | PLN                | 5 248                     | 629                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>4/113 Gaston</i>       |                    | (5 248)                   | ( 629)                             |                |       |               |
| 5/92 Gaston Investments                                   | PLN                | 1 892                     | 210                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 6/150 Gaston Investments                                  | PLN                | 1 305                     | 195                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 7/120 Gaston Investments                                  | PLN                | 980                       | 129                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 8/126 Gaston Investments                                  | PLN                | 2 907                     | 313                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 9/151 Gaston Investments                                  | PLN                | 618                       | 84                                 | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 10/165 Gaston Investments                                 | PLN                | 790                       | 83                                 | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 11/162 Gaston Investments                                 | PLN                | 665                       | 79                                 | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 12/132 Gaston Investments                                 | PLN                | 1 957                     | 246                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 13/155 Gaston Investments                                 | PLN                | 1 950                     | 207                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 15/167 Gaston Investments                                 | PLN                | 969                       | 81                                 | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 16/88 Gaston Investments                                  | PLN                | 305                       | 50                                 | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 18 Gaston Investments                                     | PLN                | 1 523                     | 149                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 19/97 Gaston Investments                                  | PLN                | 341                       | 46                                 | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| 20/140 Gaston Investments                                 | PLN                | 395                       | 55                                 | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| Antigo Investments  | PLN                | 4 502                     | 258                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>Antigo</i>             |                    | (4 502)                   | ( 258)                             |                |       |               |
| Blaise Gaston Investments                                 | PLN                | 2 613                     | 418                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| Blaise Investments  | PLN                | 25 031                    | 4 127                              | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| Belise Investments  | PLN                | 29 433                    | 6 042                              | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>Belise</i>             |                    |                           | (5 805)                            |                |       |               |
| Buffy Holdings No 1 Ltd                                   | PLN                | 137 920                   | 24 231                             | 3M WIBOR       | 0,75% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>Buffy Holdings</i>     |                    | (132 874)                 | (24 231)                           |                |       | na żądanie    |
| Celtic Investments Ltd                                    | PLN                | 1 684                     | 16                                 | 3M LIBOR       | 0,75% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>CIL</i>                |                    | (1 557)                   | ( 16)                              |                |       |               |
| Challange 18  | PLN                | 163 880                   | 29 739                             | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| Elara Investments   | PLN                | 3 083                     | 291                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>Elara Investments</i>  |                    | (2 729)                   | ( 291)                             |                |       | na żądanie    |
| Gaston Investments  | PLN                | 4 726                     | 491                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>Gaston Investments</i> |                    | ( 276)                    | ( 491)                             |                |       |               |
| HUB Developments  | PLN                | 2 042                     | 210                                | 3M WIBOR       |       | na żądanie    |
| Robin Investments   | PLN                | 2 297                     | 169                                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| Lakia Enterprises Limited                                 | PLN                | 22 116                    | 4 404                              | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>Lakia Enterprises</i>  |                    | (2 186)                   | (4 404)                            |                |       |               |
|   |                    | <b>277 517</b>            | <b>37 547</b>                      |                |       |               |

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

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%.

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

W związku z podjęciem decyzji o likwidacji spółek: Celtic Asset Management i EEPF, pożyczki udzielone tym spółkom zostały przekwalifikowane z długoterminowych na krótkoterminowe. Salda pożyczek i naliczonych od nich odsetek wyniosły na dzień 31 grudnia 2013 roku: EEPF - kwota główna: 6 367 tys.PLN, odsetki: 1 435 tys.PLN; Celtic Asset Management - kwota główna: 1 043 tys.PLN, odsetki: 80 tys.PLN. Salda pożyczek i naliczonych od nich odsetek zostały objęte 100% odpisem aktualizującym.

Pożyczka udzielona spółce Robin została przekwalifikowana z krótkoterminowych na długoterminowe. Saldo pożyczki i naliczonych od niej odsetek wyniosło na dzień 31 grudnia 2013 roku: kwota główna: 2 297 tys.PLN, odsetki: 169 tys.PLN

W roku 2013 nastąpiło umorzenie odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym w łącznej kwocie 13 022 tys.PLN.

**Zmiana odpisu na pożyczki udzielone przez CPD klasyfikowane jako długoterminowe i krótkoterminowe w roku 2013:****Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2012****182 937**

Odpis za rok 2013 (nota 3.3)

44 721

**Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2013****227 659**

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości należności z tytułu pożyczek zostały opisane w notcie 3.3.

**5 Udziały w jednostkach zależnych**

| Nazwa                                | Państwo | Udział | 31 grudnia<br>2013 | 31 grudnia<br>2012 |
|--------------------------------------|---------|--------|--------------------|--------------------|
|                                      |         |        |                    |                    |
| Lakia Enterprises Ltd                | Cypr    | 100%   | 105 000            | 105 000            |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |         |        | -105 000           | -95 174            |
| Celtic Investments Ltd               | Cypr    | 100%   | 48 000             | 48 000             |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |         |        | -48 000            | -48 000            |
| Buffy Holdings No1 Ltd               | Cypr    | 100%   | 184 000            | 184 000            |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |         |        | -184 000           | -184 000           |
| East Europe Property Financing AB    | Szwecja | 100%   | 601                | 601                |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |         |        | -601               | -601               |
|                                      |         |        | <b>0</b>           | <b>9 826</b>       |

**Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2012****327 774**

Odpis za rok 2013 (nota 3.3)

9 826

**Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2013****337 601**

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych zostały opisane w notcie 3.3.

**6 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

|  | 31 grudnia<br>2013 | 31 grudnia<br>2012 |
|--|--------------------|--------------------|
| Należności handlowe od jednostek powiązanych               | 30                 | 575                |
| Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | 54                 | 22 473             |
| - pożyczka   | 34 236             | 44 323             |
| - odsetki  | 7 978              | 7 946              |
| - odpis na pożyczki  | (42 161)           | (29 796)           |
| Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym                      | 0                  | 1                  |
| Pozostałe należności od jednostek powiązanych              | 16                 | 16                 |
| Pozostałe należności od pozostałych jednostek              | 81                 | 60                 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów                         | 15                 | 14                 |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                          | <b>196</b>         | <b>23 139</b>      |

Znaczny spadek należności z tytułu udzielonych pożyczek jest głównie wynikiem przeklasyfikowania pożyczek krótkoterminowych na długoterminowe, co zostało opisane w notcie 4. Zgodnie z intencją Zarządu pożyczki te zostaną spłacone w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jest to zgodne ze strategią Zarządu i planami likwidacji tych jednostek powiązanych dla których udzielone zostały pożyczki.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym**

| Jednostka powiązana                                       | Waluta<br>pożyczki | Kwota główna | Naliczone<br>odsetki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|---|--------------------|--------------|----------------------|----------------|-------|---------------|
| Gaetan Investments  | PLN                | 10 876       | 2 062                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>Gaetan Investments</i> |                    | (10 850)     | (2 062)              |                |       |               |
| Mandy Investments   | PLN                | 15 951       | 4 401                | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>Mandy Investments</i>  |                    | (15 951)     | (4 401)              |                |       |               |
| EEPF  | PLN                | 6 367        | 1 435                | 3M WIBOR       | 0,75% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>EEPF</i>               |                    | (6 367)      | (1 435)              |                |       |               |
| Celtic Asset Management w<br>likwidacji                   | PLN                | 1 043        | 80                   | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną<br/>CAM w likwidacji</i>   |                    | (1 014)      | (80)                 |                |       |               |

**7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

|  | 31 grudnia<br>2013 | 31 grudnia<br>2012 |
|--|--------------------|--------------------|
| Środki pieniężne na rachunkach (HSBC Bank) | 6 355              | 17 874             |
|  | <b>6 355</b>       | <b>17 874</b>      |

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby sprawozdania zawierają środki pieniężne na rachunkach bankowych w HSBC Bank.  
Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

**8 Kapitał podstawowy**

|                            | Liczba akcji |            | Wartość akcji |            |
|----------------------------|--------------|------------|---------------|------------|
|                            | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013    | 31/12/2012 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 34 595       | 34 307     | 3 460         | 3 431      |

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31.12.2013 roku\*:

| Podmiot                                 | Siedziba                         | Ilość akcji**     | % posiadanego<br>kapitału | % posiadanych<br>praw głosu |
|---|----------------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Coopertave Laxey Worldwide W.A.,        | Holandia                         | 10 082 930        | 29,15%                    | 29,15%                      |
| Furseka Trading and Investments Ltd     | Cypr                             | 5 137 222         | 14,85%                    | 14,85%                      |
| The Value Catalyst Fund plc             | Wyspy<br>Kajmańskie              | 4 490 475         | 12,98%                    | 12,98%                      |
| QVT Fund LP                             | Wyspy<br>Kajmańskie,             | 3 843 635         | 11,11%                    | 11,11%                      |
| LP Value Ltd                            | Brytyjskie<br>Wyspy<br>Dziewicze | 2 198 450         | 6,35%                     | 6,35%                       |
| LP Alternative Fund LP                  | USA                              | 2 193 931         | 6,34%                     | 6,34%                       |
| Akcje własne                            |                                  | 1 732 394         | 5,01%                     | 5,01%                       |
| Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji |                                  | 4 916 560         | 14,21%                    | 14,21%                      |
| <b>Liczba akcji razem</b>               |                                  | <b>34 595 597</b> | <b>100%</b>               | <b>100%</b>                 |

\* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne Spółki.

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2013 r. obejmuje 34 595 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 34.068.252 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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

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

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

W dniu 15 października 2012 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, tj. z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80, tj. o kwotę 7.602,20 zł w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł akcja każda. Podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii D dokonuje się za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych Doradców Zarządu.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

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

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

**9 Kapitał rezerwowy**

|  | 31 grudnia<br>2013 | 31 grudnia<br>2012 |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>stan na 31.12.2012</b>                              | <b>4 399</b>       |                    |
| Zysk za rok 2010                                       | 0                  | 21 922             |
| Wynagrodzenie Zarządu w akcjach                        | 0                  | 3 527              |
| Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał | 987                | 2 038              |
| Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji      | 0                  | ( 9)               |
| Pokrycie straty za rok 2011                            | 0                  | (23 078)           |
| Pokrycie straty za rok 2012                            | (4 399)            | 0                  |
|  | <b>987</b>         | <b>4 399</b>       |

**10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

|                                      | 2013         | 2012         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Bierne rozliczenia                   | 1 963        | 3 384        |
| - rezerwa na podatki za lata ubiegłe | 1 829        | 1 829        |
| - rezerwa na akcje                   | 0            | 1 415        |
| - rezerwa na audyt                   | 134          | 100          |
| - pozostałe rezerwy                  | 0            | 40           |
| Zobowiązania handlowe                | 0            | 154          |
| Rezerwa urlopową                     | 103          | 123          |
| Zobowiązania publicznoprawne         | 54           | 47           |
| Pozostałe zobowiązania               | 1            | 3            |
|                                      | <b>2 121</b> | <b>3 711</b> |

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wypływów, które CPD S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

**11 Pożyczki**

|                                   | 31 grudnia<br>2013 | 31 grudnia<br>2012 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Pożyczki od jednostek powiązanych | 9 304              | 9 011              |
|                                   | <b>9 304</b>       | <b>9 011</b>       |

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2013 r. w całości dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (w tym kwota główna 7.853 tys. PLN, kwota naliczonych odsetek 1.451 tys. PLN). Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%.

Pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy.

Zaciągnięta pożyczka nie jest zabezpieczona.

Ekspozycja pożyczki na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

|                         | 31 grudnia<br>2013 | 31 grudnia<br>2012 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Pożyczki długoterminowe | 9 304              | 9 011              |
|                         | <b>9 304</b>       | <b>9 011</b>       |

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****12 Odroczonego podatek dochodowy****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2012</b>                               | <b>7 000</b>  |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek                     | 5 323         |
| Różnice kursowe   | 0             |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2012 - przed kompensatą</b>            | <b>12 323</b> |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (12 323)      |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2012 - po kompensacie</b>              | <b>0</b>      |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek                     | 2 914         |
| Różnice kursowe   | 0             |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2013 - przed kompensatą</b>            | <b>15 237</b> |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (15 237)      |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2013 - po kompensacie</b>              | <b>0</b>      |

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2012</b>                               | <b>7 000</b>  |
| Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana | 5 054         |
| Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki                    | 109           |
| Różnice kursowe   | 160           |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2012 - przed kompensatą</b>            | <b>12 323</b> |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (12 323)      |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2012 - po kompensacie</b>              | <b>0</b>      |
| Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana | 2 856         |
| Niezafakturowane koszty                                       | 25            |
| Rezerwa urlopową  | 19            |
| Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki                    | 167           |
| Różnice kursowe   | ( 153)        |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2013 - przed kompensatą</b>            | <b>15 237</b> |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (15 237)      |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2013 - po kompensacie</b>              | <b>0</b>      |

**Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

|  | <b>12 miesięcy<br/>zakończone<br/>31 grudnia<br/>2013</b> | <b>12 miesięcy<br/>zakończone<br/>31 grudnia<br/>2012</b> |
|--|---|---|
| Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego |   |   |
| Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych            | 64 144  | 62 278  |
| Nieujęte aktywo z tytułu odpisu aktualizującego z tytułu pożyczek                    | 28 347  | 23 356  |
| Nieujęte aktywo z tytułu strat podatkowych   | 716   | 536   |
| <b>Nieujęte aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                      | <b>93 207</b>   | <b>86 170</b>   |

**Straty podatkowe za lata:**

|      |              |              |
|------|--------------|--------------|
|      | <b>3 915</b> | <b>2 805</b> |
| 2013 | 1 110        | 0            |
| 2012 | 167          | 167          |
| 2011 | 819          | 819          |
| 2010 | 1 528        | 1 528        |
| 2009 | 291          | 291          |

**Wygasanie strat podatkowych**

| <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 291         | 1 528       | 819         | 167         | 1 110       |

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****13 Przychody ze sprzedaży usług**

|                               | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2012 |
|-------------------------------|---|---|
| Przychody ze sprzedaży usług: |   |   |
| - sprzedaż krajowa            | 999   | 627   |
| - sprzedaż zagraniczna        | 0   | 2 555   |
|                               | <b>999</b>                                      | <b>3 182</b>                                    |

**14 Koszty administracyjne**

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2012 |
|--|---|---|
| Usługi doradcze i wynagrodzenie audytora | 753   | 4 613   |
| Wynagrodzenia, w tym:                    | 1 119   | 3 857   |
| - koszt wynagrodzeń                      | 1 119   | 1 487   |
| - koszt programu wynagrodzeń w akcjach   | 0   | 2 370   |
| Nieodliczony VAT                         | 218   | 235   |
| Pozostałe koszty, w tym:                 | 557   | 719   |
| - transport                              | 66  | 2   |
| - podatki                                | 11  | 11  |
| - utrzymanie biura                       | 473   | 558   |
|  | <b>2 647</b>                                    | <b>9 424</b>                                    |

*Program wynagrodzeń w akcjach*

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

Rada Nadzorcza zarekomendowała Zgromadzeniu Wspólników podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 16.321,40 zł w drodze emisji 163.214 akcji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł za akcję. W dniu 12 lipca 2012 osobom uprawnionym, tj. Członkom Zarządu pełniącym funkcję w Zarządzie CPD zostały zaoferowane warranty subskrypcyjne serii A, zgodnie z uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Celtic Property Developments S.A. z dnia 24 maja 2012 r. Osoby uprawnione objęły warranty subskrypcyjne, a następnie wykonały prawa z warrantów subskrypcyjnych i objęły 163.214 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł za akcję.

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

Łączna wartość programu wynagrodzenia w akcjach wynosi 2.775 tys. zł, z czego na koszty roku finansowego 2012 przypada 1.619 tys. zł, zaś na 2011 przypada 1.156 tys. zł. Wartość programu została ustalona w oparciu o różnicę między maksymalnym a obniżonym poziomem wynagrodzenia Zarządu określonym przez Radę Nadzorczą.

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

Dnia 4 października 2012 Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia Członków Zarządu za okres od 1 sierpnia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Na wniosek Zarządu część wynagrodzenia miała zostać wypłacona Członkom Zarządu w akcjach, zaoferowanych do objęcia po cenie emisyjnej obniżonej wobec ceny rynkowej.

Rada Nadzorcza zarekomendowała Zgromadzeniu Wspólników podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 8.877,60 zł w drodze emisji 88.776 akcji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,10 zł za akcję. Rada Nadzorcza zobowiązała i upoważniła Zarząd do włączenia do porządku obrad na najbliższym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu uchwał o zaoferowaniu Zarządowi warrantów subskrypcyjnych (serii B) i emisji akcji serii E.

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

Łączna wartość programu wynagrodzenia w akcjach wynosi 752 tys. zł. Wartość programu została ustalona w oparciu o różnicę między maksymalnym a obniżonym poziomem wynagrodzenia Zarządu określonym przez Radę Nadzorczą.

Do wyliczenia kwoty wynagrodzenia Spółka przyjęła średni kurs NBP z dnia 3 października 2012 wynoszący 4,1202 PLN oraz cenę 1 akcji równą 8,47 PLN, odpowiadającą kursowi zamknięcia akcji Celtic Property Developments S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie dnia 3 października 2012 roku.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****15 Pozostałe przychody operacyjne**

|   | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2012 |
|---|---|---|
| Odwrócone rezerwy - Doradcy Zarządu     | 0   | 383   |
| Umorzone zobowiązanie - Doradcy Zarządu | 0   | 389   |
| Rozwiązanie rezerw                      | 61  | 0   |
|   | <b>61</b>                                       | <b>772</b>                                      |

**16 Pozostałe koszty operacyjne**

|                                | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2012 |
|--------------------------------|---|---|
| Umorzenie udzielonych pożyczek | 1 400   | 0   |
| Kary zapłacone                 | 45  | 0   |
| Spisane należności             | 50  | 2 564   |
|                                | <b>1 495</b>                                    | <b>2 564</b>                                    |

W czwartym kwartale 2013 roku nastąpiło częściowe umorzenie pożyczek udzielonych przez CPD jej trzem spółkom zależnym w łącznej kwocie 1.400 tys.PLN: Robin Sp. z o.o. (900 tys. PLN), Elara Sp. z o.o. (300 tys.PLN) oraz Celtic Asset Management Sp. z o.o. w likwidacji (200 tys.PLN).

**17 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek**

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2012 |
|--|---|---|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek |   |   |
| - Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24)       | 21 144  | 29 505  |
|  | <b>21 144</b>                                   | <b>29 505</b>                                   |

**18 Przychody i koszty finansowe**

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2012 |
|--|---|---|
| Przychody z tytułu odsetek:                  | <b>275</b>                                      | <b>243</b>                                      |
| - Odsetki bankowe                            | 1   | 0   |
| - Odsetki od obligacji                       | 190   | 0   |
| - Odsetki od depozytów                       | 84  | 234   |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych        | 0   | 9   |
| Pozostałe przychody finansowe                | 1 282   | 836   |
| Różnice kursowe netto                        | 140   | 0   |
| <b>Przychody finansowe</b>                   | <b>1 697</b>                                    | <b>1 079</b>                                    |
| Koszty z tytułu odsetek:                     |   |   |
| - Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24) | 292   | 590   |
| - Pozostałe                                  | ( 8)  | 0   |
| Różnice kursowe netto                        | 0   | 2 048   |
| <b>Koszty finansowe</b>                      | <b>284</b>                                      | <b>2 638</b>                                    |

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****19 Efektywna stopa podatkowa**

|   | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2012 |
|---|---|---|
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                 | <b>(48 267)</b>                                 | <b>(175 633)</b>                                |
| Stawka podatku  | 19%   | 19%   |
| <b>Podatek dochodowy wg stawki 19%</b>                    | <b>9 171</b>                                    | <b>33 370</b>                                   |
| Spisane zobowiązania wobec Doradców Zarządu               | 12  | 147   |
| Konwersja zobowiązań na akcje wobec Doradców Zarządu      | 82  | 23  |
| Utrata wartości inwestycji                                | (1 866)   | (12 857)  |
| Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu pożyczek  | (5 641)   | (19 249)  |
| Nie ujęte aktywa z tytułu straty podatkowej               | ( 180)  | ( 97)   |
| Spisane należności  | ( 276)  | ( 487)  |
| Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu               | ( 188)  | ( 269)  |
| Różnice trwałe od których nie liczono podatku odroczonego | (1 114)   | ( 581)  |
| <b>Podatek razem</b>                                      | <b>( 0)</b>                                     | <b>0</b>  |

**20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2012 |
|--|---|---|
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                 | (48 267)  | (175 633)                                       |
| Korekty z tytułu:                                  |   |   |
| – różnic kursowych                                 | 49  | ( 418)  |
| – nabycie środków trwałych                         | 0   | ( 15)   |
| – amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych          | 8   | 8   |
| – kosztów z tytułu odsetek                         | 292   | 590   |
| – przychodów z tytułu odsetek                      | (21 418)  | (29 505)  |
| – utrata wartości udziałów                         | 9 826   | 67 061  |
| – utrata wartości należności - pożyczki            | 44 722  | 127 911   |
| – niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów   | 0   | 2 370   |
| – umorzonych zobowiązań                            | 0   | ( 389)  |
| – umorzonych należności                            | 0   | 2 561   |
| – umorzenie pożyczki                               | 1 400   | 9   |
| – umorzenie odsetek                                | 13 023  | 0   |
| Zmiany w kapitale obrotowym:                       |   |   |
| – zmiana stanu należności                          | 524   | 3 015   |
| – zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | ( 603)  | (1 704)   |
|  | <b>( 445)</b>                                   | <b>(4 139)</b>                                  |



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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****21 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki**

W roku sprawozdawczym 2013 spółki z Grupy Celtic były stroną dwóch umów kredytowych zawartych z: HSBC Bank Polska w kwocie 40 389 mln PLN; oraz z Bankiem Zachodnim WBK S.A. w kwocie 53 656 mln PLN.

Stronami umowy z Bankiem HSBC są spółki zależne od spółki CPD SA: Blaise Investments Sp. z o.o., Lakia Investments Sp. z o.o. oraz Robin Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcy. Kredyt jest zabezpieczony zastawem rejestrowym stałym i zmiennym na aktywach jednostek zależnych z siedzibą w Polsce: Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o. and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lakia Enterprises Ltd. Ponadto zgodnie z zapisami umowy kredytowej CPD S.A., Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o., and Blaise Investments Sp. z o.o. oraz Lakia Enterprises Ltd. są ustanowieni jako poręczyciele udzielonego kredytu. Każdy z poręczycieli odpowiada do wysokości zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami.

Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami zgodnie z obowiązującym aneksem do umowy kredytowej (podpisany dnia 29 marca 2012 r.) przypada na 27 marca 2014 r.

Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółki zależne - kredytobiorcy są w trakcie zaawansowanych negocjacji z Bankiem HSBC w kwestii przedłużenia terminu spłaty obecnego finansowania na kolejne lata, natomiast wiążąca umowa w tej kwestii nie została jeszcze zawarta.

Stronami umowy kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. są spółka zależna w Grupie CPD - Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako poręczyciel. Ponadto jako zabezpieczenie kredytu została ustanowiona hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawie własności posadowionych na niej budynków.

Zgodnie z warunkami umowy ostateczna spłata kredytu budowlanego przypada w jednym z poniższych terminów: w przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku, terminem ostatecznej spłaty przewidzianym w Umowie jest sierpień 2014 r. Jednym z warunków uzyskania priorytetem dla Zarządu Grupy jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny zgodnie z harmonogramem tj. w sierpniu 2014 r. W związku z powyższym, w przypadku pojawienia się jakichkolwiek przesłanek mogących wpłynąć na przyjęty harmonogram, Zarząd Spółki podjął decyzję, iż będzie subsydiował projekt Iris w celu pełnej komercjalizacji projektu. W roku 2013 Grupa Celtic wsparła projekt Iris kwotą 1,5 mln PLN.

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

Wartość godziwa nieruchomości objętych zastawem hipotecznym na rzecz zabezpieczenia kredytu została wykazana poniżej:

|                | <b>31 grudnia 2013</b> |
|----------------|------------------------|
| Aquarius       | 26 542                 |
| Ursus          | 85 018                 |
| Cybernetyki 7b | 34 422                 |
|                | <b>145 981</b>         |

**22 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

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

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi (powiązanymi poprzez członków Rady Nadzorczej), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

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

|  | <b>12 miesięcy<br/>zakończone<br/>2013</b> | <b>12 miesięcy<br/>zakończone<br/>2012</b> |
|--|--|--|
| <b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b> |  |  |
| Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu                       | 233  | 212  |
| Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej                        | 202  | 222  |
| Należności od Członków Zarządu                           | 16   | 16   |
| Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu           | 0  | 2 370                                      |

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****b) Transakcje z jednostkami zależnymi**

Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek

|                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| 1/95 Gaston Investments           | 107   | 51    |
| 2/124 Gaston Investments          | 76    | 42    |
| 3/93 Gaston Investments           | 70    | 29    |
| 4/113 Gaston Investments          | 240   | 131   |
| 5/92 Gaston Investments           | 82    | 31    |
| 6/150 Gaston Investments          | 56    | 37    |
| 7/120 Gaston Investments          | 44    | 30    |
| 8/126 Gaston Investments          | 116   | 57    |
| 9/151 Gaston Investments          | 28    | 18    |
| 10/165 Gaston Investments         | 35    | 18    |
| 11/162 Gaston Investments         | 30    | 17    |
| 12/132 Gaston Investments         | 88    | 53    |
| 13/155 Gaston Investments         | 79    | 41    |
| 14/119 Gaston Investments         | 21    | 45    |
| 15/167 Gaston Investments         | 41    | 12    |
| 16/88 Gaston Investments          | 14    | 10    |
| 18 Gaston Investments             | 65    | 29    |
| 19/97 Gaston Investments          | 15    | 11    |
| 20/140 Gaston Investments         | 18    | 13    |
| Antigo Investments                | 224   | 58    |
| Blaise Gaston Investments         | 117   | 78    |
| Blaise Investments                | 1 190 | 1 036 |
| Belise Investments                | 1 375 | 2 065 |
| Buffy Holdings No1 Ltd            | 5 476 | 7 930 |
| Celtic Asset Management           | 64    | 546   |
| Celtic Investments Ltd            | 16    | 4     |
| Challange 18                      | 7 738 | 7 348 |
| Celtic Property Developments KFT  | 0     | 0     |
| East Europe Property Financing AB | 304   | 7 846 |
| Elara Investments                 | 154   | 137   |
| Gaetan Investments                | 549   | 551   |
| Gaston Investments                | 130   | 179   |
| Hub Developments                  | 91    | 79    |
| Lakia Enterprises Ltd             | 1 055 | 964   |
| Mandy investments                 | 1 271 | 1 208 |
| Robin Investments                 | 169   | 186   |

Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych

|                         |     |       |
|-------------------------|-----|-------|
| Celtic Asset Management | 0   | 53    |
| Celtic Investments Ltd  | 0   | 1 530 |
| Lakia Enterprises Ltd   | 292 | 964   |

Zobowiązania z tyt. pożyczek

|                       |       |       |
|-----------------------|-------|-------|
| Lakia Enterprises Ltd | 9 304 | 9 011 |
|-----------------------|-------|-------|

Należności - głównie z tytułu pożyczek

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| 1/95 Gaston Investments                    | 2 795   | 1 402   |
| 2/124 Gaston Investments                   | 1 848   | 1 382   |
| 3/93 Gaston Investments                    | 1 796   | 803     |
| 4/113 Gaston Investments                   | 5 876   | 4 240   |
| Odpis na pożyczkę 4/113 Gaston Investments | (5 877) | (1 266) |
| 5/92 Gaston Investments                    | 2 102   | 851     |
| 6/150 Gaston Investments                   | 1 500   | 1 071   |
| 7/120 Gaston Investments                   | 1 109   | 816     |
| 8/126 Gaston Investments                   | 3 219   | 1 762   |
| 9/151 Gaston Investments                   | 703     | 491     |
| 10/165 Gaston Investments                  | 873     | 608     |
| 11/162 Gaston Investments                  | 744     | 507     |

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| <i>12/132 Gaston Investments</i>   | 2 203     | 1 632     |
| <i>13/155 Gaston Investments</i>   | 2 157     | 1 381     |
| <i>14/119 Gaston Investments</i>   | 0         | 1 319     |
| <i>15/167 Gaston Investments</i>   | 1 050     | 473       |
| <i>16/88 Gaston Investments</i>  | 356       | 286       |
| <i>18 Gaston Investments</i>   | 1 672     | 1 093     |
| <i>19/97 Gaston Investments</i>  | 387       | 294       |
| <i>20/140 Gaston Investments</i>   | 450       | 362       |
| <i>Antigo investments</i>  | 4 760     | 4 942     |
| <i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>                              | (4 760)   | ( 490)    |
| <i>Blaise Gaston Investments</i>   | 3 031     | 2 145     |
| <i>Blaise Investments</i>  | 29 158    | 29 101    |
| <i>Belise Investments</i>  | 35 475    | 33 380    |
| <i>Odpis na pożyczkę Belise Investments</i>                              | (5 805)   | 0         |
| <i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>  | 162 152   | 156 520   |
| <i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>                          | (157 105) | (139 892) |
| <i>Celtic Asset Management</i>   | 1 122     | 1 907     |
| <i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset management</i>                         | (1 094)   | (1 380)   |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>  | 1 700     | 740       |
| <i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>                          | (1 573)   | 0         |
| <i>Challange 18</i>  | 193 618   | 197 091   |
| <i>East Europe Property Financing AB</i>                                 | 7 802     | 7 498     |
| <i>Odpis na pożyczkę EEPF</i>  | (7 802)   | (7 498)   |
| <i>Elara Investments</i>   | 3 374     | 3 690     |
| <i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>                               | (3 020)   | (2 615)   |
| <i>Gaetan Investments</i>  | 12 938    | 14 860    |
| <i>Odpis na pożyczkę Gaetan Investments</i>                              | (12 913)  | (11 279)  |
| <i>Gaston Investments</i>  | 5 217     | 3 109     |
| <i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>                              | ( 767)    | 0         |
| <i>Hub Developments</i>  | 2 252     | 2 165     |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>   | 26 520    | 25 465    |
| <i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>                           | (6 590)   | 0         |
| <i>Mandy investments</i>   | 20 352    | 32 637    |
| <i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>                               | (20 352)  | (18 477)  |
| <i>Robin Investments</i>   | 2 466     | 4 773     |
| <i>Odpis na pożyczkę Robin Investments</i>                               | 0         | ( 41)     |
| <b>c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi</b>               |           |           |
| Koszty   |           |           |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i> | 58        | 100       |

**23 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję**

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem i w okresach porównywalnych nie wystąpiły czynniki powodujące rozwodnienie zysku na akcję.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

|  | 12 miesięcy<br>zakończone<br>2013 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>2012 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Strata (zysk) roku obrotowego                  | (48 267)                          | (175 633)                         |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.) | 34 023                            | 34 091                            |
| Strata (zysk) na akcję (w PLN)                 | <b>(1,42)</b>                     | <b>(5,15)</b>                     |

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

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych za rok 2013 została ustalona przy uwzględnieniu następujących zmian w liczbie akcji:

- a) skupienie akcji własnych w liczbie 1.732.394, według transakcji z dnia 15 kwietnia 2013,
- b) rejestracja podwyższenia kapitału z dnia 5 lipca 2013 r. z 34 307 488 do 34 396 264).

## 24 Połączenie prawne jednostek gospodarczych

Jak wspomniano w informacjach ogólnych w 2010 roku w związku z przejęciem Celtic Property Developments Plc, Poen S.A. (obecnie CPD SA) wyemitował nowe akcje dla dotychczasowych akcjonariuszy spółki przejętej, a także przejął akcje własne, które następnie zostały umorzone.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD SA (poprzednia nazwa: Poen S.A.) przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej.

W wyniku przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki przejmującej (CPD S.A.) rozpoznano następujące kwoty:

|  |                |
|--|----------------|
| Udziały jednostek zależnych                    | 337 042        |
| Udzielone pożyczki                             | 491 156        |
| Pozostałe aktywa                               | 5 552          |
| Zobowiązania                                   | (15 657)       |
| Akcje własne objęte w wyniku połączenia        | 500            |
| <b>Przejęte aktywa netto</b>                   | <b>818 593</b> |
|  |                |
| Wyemitowane akcje własne                       | (3 483)        |
| Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia     | ( 500)         |
| <b>Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy</b> | <b>814 610</b> |

## 25 Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła istotnych przychodów ze sprzedaży.

## 26 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka zatrudniała 4 pracowników.

## 27 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Poza programem wynagrodzeń płatnych w akcjach, opisanym w nocie 8 i 14, Spółka nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****28 Wyплаcone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań**

|  | 31 grudnia<br>2013 | 31 grudnia<br>2012 |
|--|--------------------|--------------------|
| Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy | 236                | 170                |

**29 Zdarzenia po dniu bilansowym**

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

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

---

Elżbieta Donata Wiczowska  
*Prezes Zarządu*

---

Colin Kingsnorth  
*Członek Zarządu*

---

Piotr Turchoński  
*Członek Zarządu*

---

Iwona Makarewicz  
*Członek Zarządu*