CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2014 R.

SPIS TREŚCI

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

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC

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

Obecnie, Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 37 spółek zależnych, koncentrujących się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Podstawową rolę w dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej Celtic odgrywał segment biurowy. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

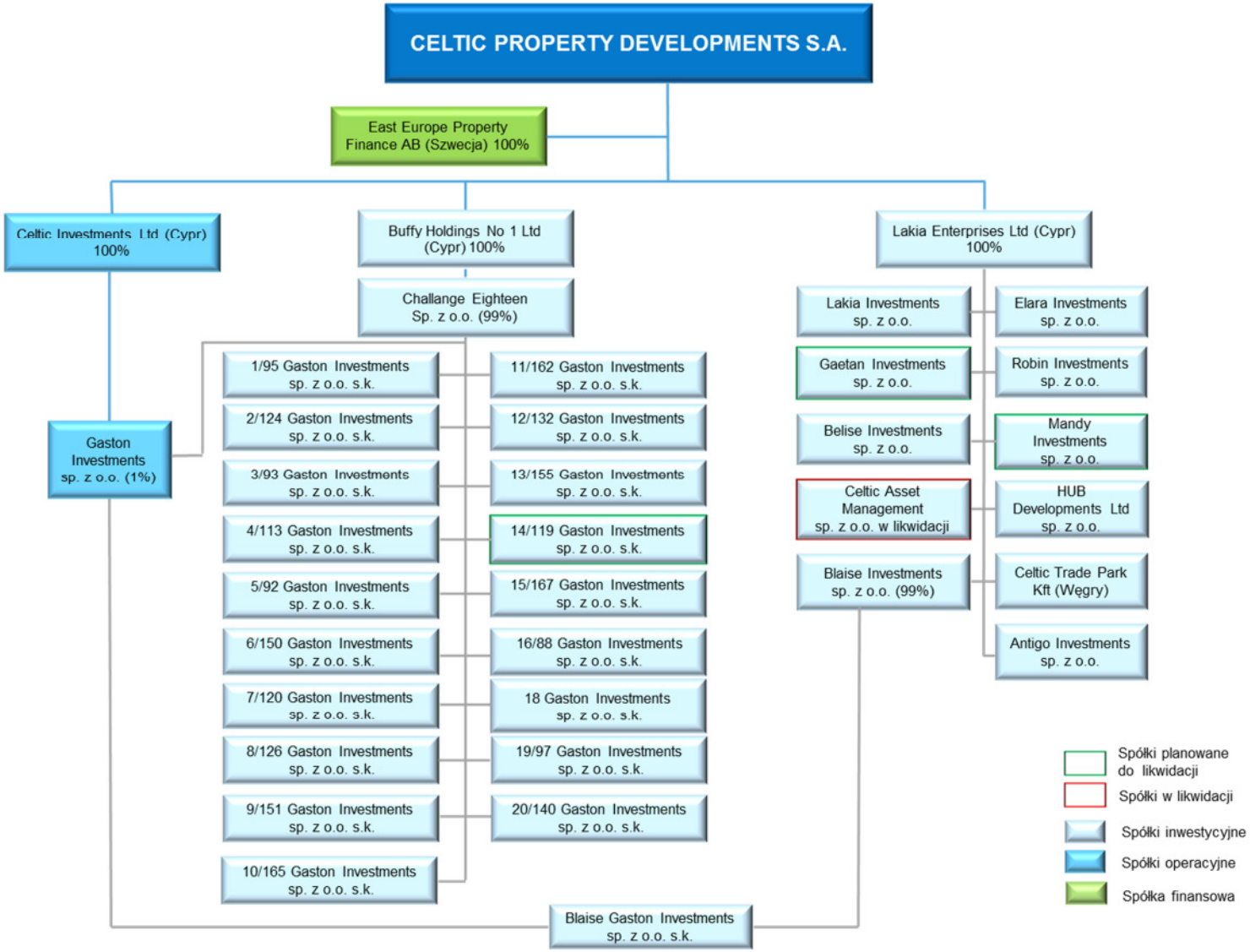
Na dzień 31 marca 2014 roku w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka, Emitent) oraz 37 podmiotów zależnych. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący Celtic Property Developments S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. Celtic Property Developments S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Strukturę Grupy Celtic na dzień 31 marca 2014 r. prezentuje poniższy schemat.

Struktura Grupy Celtic na dzień 31 marca 2014 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.01.2014 do 31.03.2014 (w tys. PLN)	Od 01.01.2013 do 31.03.2013 (w tys. PLN)	*Zmiana (%)*
Przychody ze sprzedaży	3 945	4 086	*-3,5%*
Koszt własny sprzedaży	-570	-3 868	*-85,3%*
W tym: koszt sprzedanych zapasów	*0*	*-2 406*	*-100,0%*
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	*0*	*300*	*-100,0%*
koszt wykonanych usług	*-570*	*-1 762*	*-67,7%*
Zysk na sprzedaży	**3 375**	**218**	***1448,2%***
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	-2 726	-3 183	*-14,4%*
Koszty administracyjne - pozostałe	-2 625	-2 692	*-2,5%*
Koszty sprzedaży i marketingowe	-35	-43	*-18,6%*
Pozostałe przychody	5	109	*-95,4%*
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-878	2 406	*-136,5%*
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	499	*-100,0%*
Strata operacyjna	**-2 884**	**-2 686**	***7,4%***
Przychody finansowe	82	156	*-47,4%*
Koszty finansowe	-2 235	-2 581	*-13,4%*
Strata przed opodatkowaniem	**-5 037**	**-5 111**	***-1,5%***
Podatek dochodowy	-278	-477	*-41,7%*
Strata netto	**-5 315**	**-5 588**	***-4,9%***
Podstawowa i rozwodniona strata na 1 akcję w PLN	*-0,15*	*-0,16*	*-5,7%*

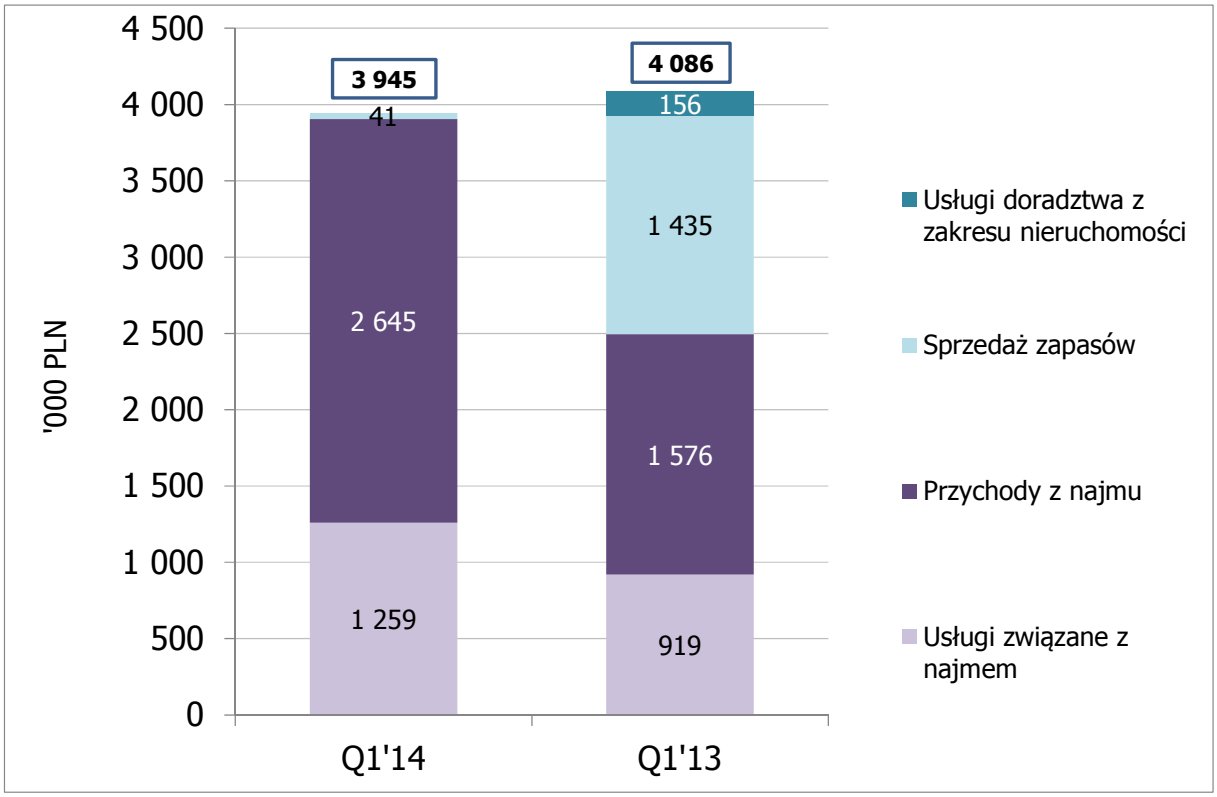
W I kwartale 2014 r. Grupa Celtic zanotowała poprawę wyniku netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 0,3 mln PLN. W odniesieniu do I kwartału 2013 r. głównymi czynnikami mającymi pozytywny wpływ na zmniejszenie straty Grupy były przede wszystkim spadek kosztu własnego sprzedaży w kwocie 3,3 mln PLN, zmniejszenie kosztów administracyjnych utrzymania nieruchomości o 0,5 mln PLN oraz spadek kosztów finansowych w kwocie 0,3 mln PLN. Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego była niekorzystna zmiana wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych i przeznaczonych do sprzedaży w łącznej kwocie 3,8 mln PLN.

W pierwszym kwartale 2014 r. Grupa zanotowała spadek przychodów ze sprzedaży o 0,1 mln PLN (3,5%) w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Zmianie uległa również struktura przychodów ze sprzedaży. Podobnie jak w analogicznym okresie ubiegłego roku, największy udział w przychodach ze sprzedaży stanowiły przychody z najmu (67% w I kwartale 2014 r. w porównaniu z 39% w I kwartale 2013 r.). Dodatkowo spadł udział przychodów ze sprzedaży zapasów. W I kwartale 2013 r. 35% przychodów Grupy generowała sprzedaż zapasów i zmniejszyła się ona do 1% w I kwartale 2014 r. Poziom przychodów z najmu w I kwartale 2014 r. wzrósł w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Przychody z najmu były generowane przez 3 budynki

biurowe zlokalizowane w Warszawie – budynek Aquarius (Połczyńska 31A), budynek Solar (Cybernetyki 7B) oraz budynek Iris (Cybernetyki 9). Nadal trwa proces komercjalizacji budynku biurowego Iris.

Sprzedaż działek budowlanych, głównie położonych w Łazach, stanowiła 35% przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2013 r. i wyniosła 1,4 mln PLN w porównaniu z 0,04 mln PLN w I kwartale 2014 r. Sprzedaż ta dotyczyła zaniechanych projektów i zapasy te były w 2013 roku na bieżąco wyprzedawane, aby uwolnić środki pieniężne.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów Grupy w I kwartale 2014 i 2013 r.



W I kwartale 2014 r. Grupa odnotowała stratę operacyjną w wysokości 2,9 mln PLN, co stanowi zwiększenie straty operacyjnej o 0,2 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Spadek kosztu własnego sprzedaży (o 3,3 mln PLN) miał największy pozytywny wpływ na wynik finansowy Grupy. Kolejnym pozytywnym czynnikiem było zmniejszenie kosztów administracyjnych utrzymania nieruchomości o 0,5 mln PLN. Niższe koszty administracyjne były skutkiem przede wszystkim zmniejszenia kosztów pracowniczych (spadek o 0,3 mln PLN w porównaniu z I kwartałem 2013 r.). Redukcja kosztów w tych kategoriach nastąpiła w wyniku działań wpisujących się w strategię Grupy i zainicjowanych w roku 2011 r. oraz kontynuowanych w latach 2012 i 2013, takich jak redukcja zatrudnienia oraz przeniesienie biura głównego do budynku przy ul. Cybernetyki 7B, wchodzącego w skład portfela nieruchomości Grupy.

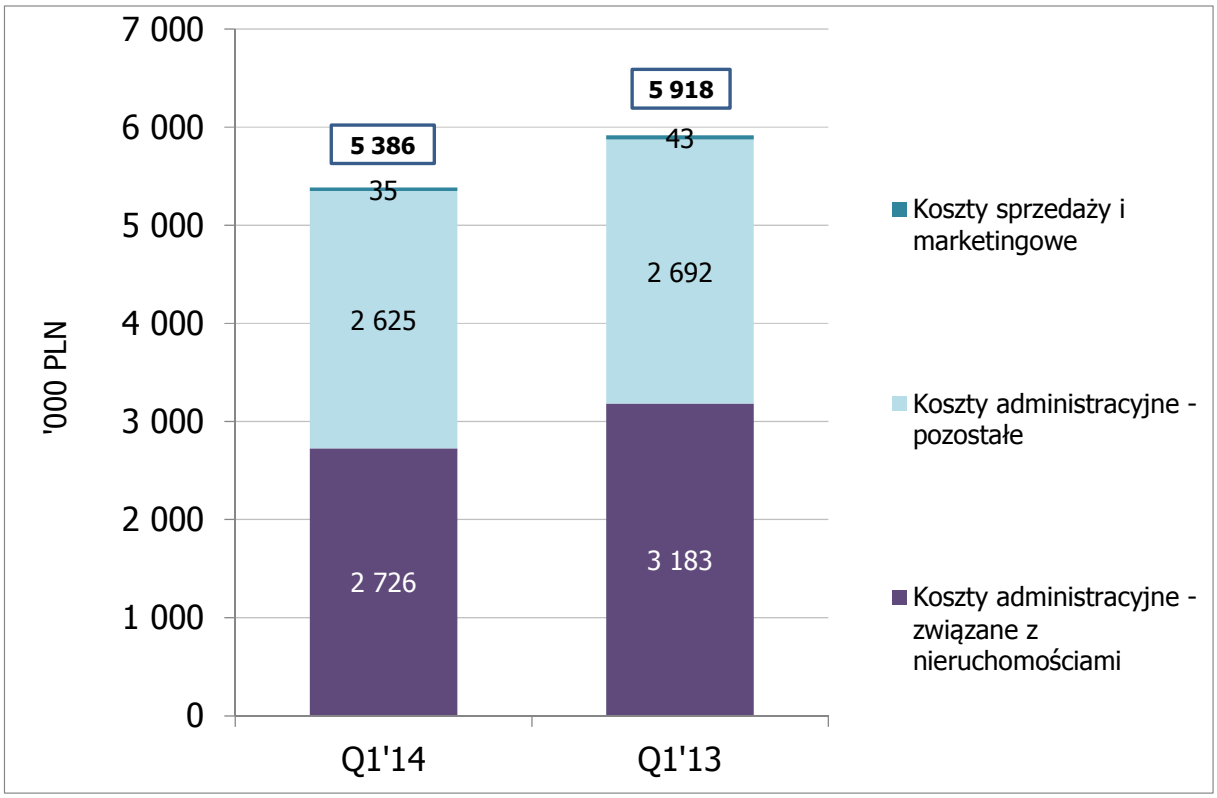
W I kwartale 2014 r. Grupa nie odnotowała znaczącej sprzedaży zapasów, w związku z tym sprzedaż zapasów nie miała wpływu na wynik finansowy tak jak to miało miejsce w I kwartale 2013 roku. W

2013 r. było to spowodowane faktem, iż przychody ze sprzedaży zapasów były znacznie niższe od kosztów ich nabycia i poniesionych nakładów.

Ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 0,9 mln PLN (podczas gdy w I kwartale 2013 wynik ten był dodatni i wyniósł 2,9 mln PLN) zmniejszył wynik finansowy Grupy o 3,8 mln PLN w porównaniu z I kwartałem 2013 roku.

W wyniku wyżej opisanych zmian strata netto Grupy zmniejszyła się o 0,3 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego - z 5,6 mln PLN w I kwartale 2013 r. do 5,3 mln PLN w I kwartale 2014 r.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w I kwartale 2014 i 2013 roku.



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień: 31.03.2014 (w tys. PLN)	Na dzień: 31.12.2013 (w tys. PLN)	*Zmiana (%)*
Aktywa razem	**474 995**	**474 923**	***0,0%***
Aktywa trwałe, w tym:	448 148	447 304	*0,2%*
Nieruchomości inwestycyjne	*443 635*	*442 793*	*0,2%*
Obligacje	*3 249*	*3 190*	*1,8%*
Aktywa obrotowe, w tym:	26 848	27 619	*-2,8%*
Zapasy	*7 695*	*7 773*	*-1,0%*
Należności handlowe oraz pozostałe należności	*12 283*	*7 865*	*56,2%*
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*6 870*	*11 981*	*-42,7%*
Pasywa razem	**474 995**	**474 923**	***0,0%***
Kapitały własne razem, w tym:	323 837	329 362	*-1,7%*
Kapitał podstawowy	*3 460*	*3 460*	*0,0%*
Akcje własne	*-12 300*	*-12 300*	*0,0%*
Kapitał rezerwowy	*987*	*987*	*0,0%*
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	*-4 057*	*-3 847*	*5,5%*
Skumulowane zyski z lat poprzednich	*335 747*	*341 062*	*-1,6%*
Zobowiązania razem, w tym:	151 158	145 561	*3,8%*
Zobowiązania długoterminowe	*35 276*	*35 879*	*-1,7%*
Zobowiązania krótkoterminowe	*115 882*	*109 682*	*5,7%*

Na koniec I kwartału 2014 r. wartość całkowitych aktywów Grupy praktycznie nie zmieniła się w stosunku do stanu na koniec roku 2013. Spadła nieznacznie wartość aktywów obrotowych (2,8%), głównie w wyniku zmniejszenia salda środków pieniężnych o 5,1 mln PLN.

W I kwartale 2014 r. nieznacznie wzrosły zobowiązania Grupy (o 3,8%). Było to spowodowane zaciąganiem kolejnych transz kredytu na sfinansowanie prac aranżacyjnych w budynku biurowym Iris. Na koniec I kwartału 2014 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 324 mln PLN, co stanowiło 68% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 32% całkowitych aktywów. Wskaźniki te pozostały na poziomie zbliżonym do stanu na koniec 2013 roku (odpowiednio 69% i 31%).

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

	31.03.2014	31.12.2013
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	**31,8%**	**30,6%**
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	**7,4%**	**7,6%**
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4,6%	4,6%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,7%	2,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,1%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	**24,4%**	**23,1%**
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	20,8%	19,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	3,6%	3,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,1%	0,1%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2013 nieznacznie uległa struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 7,6% na 31 grudnia 2013 r. do 7,4% na koniec I kwartału 2014 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 23,1% na 31 grudnia 2013 r. do 24,4% na 31 marca 2014 r.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

Budynek Iris jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m^2 wraz z 233 miejscami parkingowym i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na koniec pierwszego kwartału 2014 r., budynek wynajęty jest w 71%. Aktualnie prowadzone są aktywne działania mające na celu komercjalizację 100% powierzchni budynku. Priorytetem dla Zarządu Spółki jest zakończenie komercjalizacji budynku IRIS i konwersji kredytu budowlanego w kredyt inwestycyjny zgodnie z harmonogramem. W związku z powyższym, w przypadku pojawienia się jakichkolwiek przesłanek mogących wpłynąć na przyjęty harmonogram, w celu ich zapobieżenia Zarząd Spółki podjął decyzję, iż będzie subsydiował projekt IRIS.

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

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.792 m^2, został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany między innymi

takim najemcom jak Beko S.A., Berlin Chemie, Akzo Nobel, ZPUE S.A., Brother i Bard Poland. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 96%. Od września 2011 roku w budynku tym mieści się także biuro Grupy Celtic.

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

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzą: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.211 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany: VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel, Allianz. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 86%.

- **LIKWIDACJA SPÓŁEK Z GRUPY**

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

- Mandy Investmements Sp. z o.o. - w związku ze sprzedażą w dniu 6 czerwca jedynej nieruchomości należącej do spółki, zlokalizowanej przy ul. Jana Kazimierza 12/14;
- 14/119 Gaston Investments Sp komandytowa - w związku ze sprzedażą nieruchomości;
- Gaetan Investments Sp. z o.o. – w związku ze zbliżającą się finalizacją sprzedaży wszystkich działek należących do spółki

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

W dniu 10 lipca 2013 roku, Komisja Ładu Przestrzennego m st. Warszawy, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały Rady m. st Warszawy zmieniający uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu dla terenów należących kiedyś do ZPC Ursus.

Kolejnego dnia, tj. 11 lipca 2013 r. odbyła się LXI Sesja Rady m.st. Warszawy, podczas której Radni, powzięli uchwałę nr LXI/1668/2013 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich.

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

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

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

Wychodząc naprzeciw problemom budżetowym miasta, Spółka, w roku 2010 zadeklarowała gotowość nieodpłatnego przekazania na rzecz miasta stołecznego Warszawa trenów będących w własnością Grupy Kapitałowej CPD SA, a przeznaczonych w przygotowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich pod drogi publiczne.

Obecnie zgodnie ze złożonymi deklaracjami zarząd Spółki prowadzi zaawansowane rozmowy mające na celu podpisanie umowy przekazującej m.st. Warszawa tereny przeznaczone pod drogi publiczne znajdujące się na terenach poprzemysłowych po byłych zakładach ZPC Ursus, a będących własnością Grupy Kapitałowej CPD SA i przeznaczonych w przygotowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne.

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

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

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2013 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W I kwartale 2014 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów zmniejszył się o 0,01 mln PLN.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W I kwartale 2014 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 0,9 mln PLN wynikający między innymi z fluktuacji kursu Euro (budynki biurowe Aquarius, Solar i Irys wyceniane są w Euro). W analogicznym okresie 2013 roku dodatni wynik Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w wysokości 2,4 mln PLN.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W I kwartale 2014 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 0,9 mln PLN. Wzrost ten wynikał w głównej mierze ze zwiększenia rezerwy na koszty podatku od nieruchomości i koszty użytkowania wieczystego.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Na dzień 31 marca 2014 r. Grupa wykazywała w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 0,3 mnl PLN.

Na dzień 31 marca 2014 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 12,9 mln PLN. Wartość zobowiązań z tego tytułu spadła w I kwartale o 0,6 mln PLN.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

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

W I kwartale 2014 r. nie wystąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Nie wystąpiły.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W I kwartale 2014 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

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

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

6 lutego 2014 roku Spółka złożyła wniosek o wprowadzenie akcji serii F do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W dniu 14 lutego 2014 r. otrzymał Uchwałę nr 188/14 Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 14 lutego 2014 r., którą Zarząd Krajowego Depozytu postanowił przyjąć do depozytu papierów wartościowych 199.333 (sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy) akcje zwykłe na okaziciela serii F Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

19 lutego 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., podjął uchwałę nr 178/2014 z dnia 17 lutego 2014 roku, w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F Celtic Property Developments S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 19 lutego 2014 r. roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje Spółki pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 19 lutego 2014 roku rejestracji tych.

21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

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

Nie wystąpiły.

23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

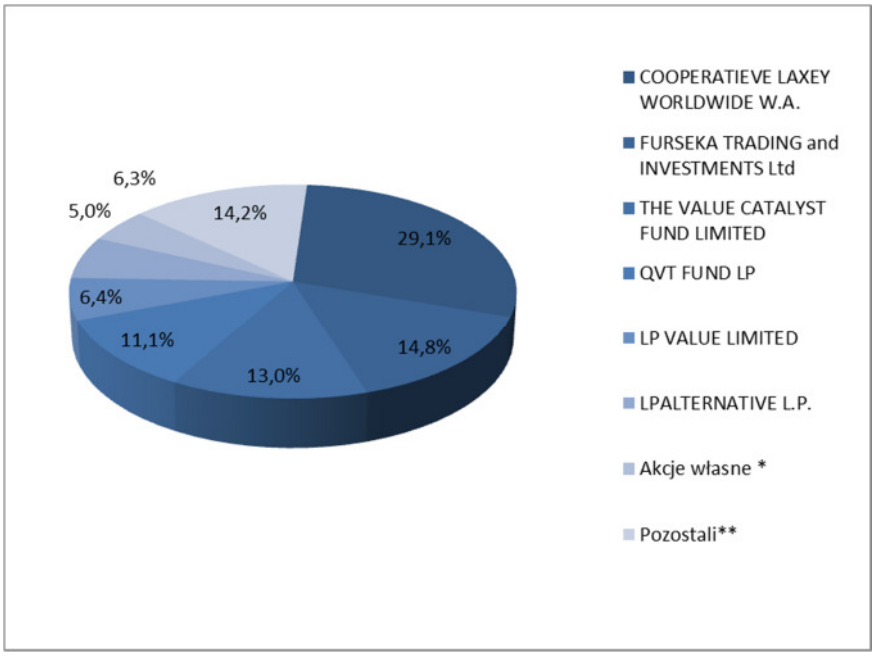
W okresie sprawozdawczym Grupa Celtic nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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

Struktura akcjonariatu Celtic Property Developments S.A.



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

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

całkowita liczba akcji	**34 595 597**

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

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

26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

Akcjonariusz		Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji*	Jako % całkowitej liczby głosów*
Elżbieta Wiczkowska	Prezes Zarządu	42 498	4 250	0,12%	0,12%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	4 734	473	0,01%	0,01%
TOTAL		**47 232**	**4 723**	**0,14%**	**0,14%**

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

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

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

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

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 31 marca 2014 r. Grupa wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych w następujących bankach:

- kredyt udzielony przez bank HSBC w kwocie 40 161 tys. PLN;

- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 58 515 tys. PLN

Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z bankiem HSBC, Grupa zobowiązana była do spłaty całości kredytu do dnia 27 marca 2014. W związku z powyższym całość kredytu, jako przypadająca do spłaty w okresie 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego w kwocie 40 161 tys. PLN została zaprezentowana, jako zobowiązanie krótkoterminowe.

W dniu 27 marca 2014 r. została zapłacona obowiązkowa rata kapitału w wysokości 94.000 EUR w raz z należnymi odsetkami za miniony kwartał. W kwietniu Spółka uzyskał promesę z Banku HSBC dotyczącą podpisania aneksu do dotychczasowej przedłużającą umowę kredytową z dnia 21 grudnia 2006 roku na kolejne 3 lata. Obecnie prowadzone są prace przygotowawcze mając na celu podpisanie w bieżącym kwartale aneksu, którego stronami będą Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.) oraz spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o, Robin Investments sp. z o.o. (dalej „Spółki Zależne", „Kredytobiorcy") jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o jako poręczyciele.

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z drugą znaczącą umową kredytową, podpisaną 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są Celtic Property Developments S.A., Lakia Enterprises Ltd. dotyczącą finansowania projektu IRIS.

29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 31 marca 2014 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

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

Na dzień 31 marca 2014 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

30. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

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

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2014 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

Celtic

		Strona
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów		3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej		4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych		7
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego		8
1	Informacje ogólne	8
2	Zasady rachunkowości	8
2.1	Podstawy sporządzenia	8
3	Istotne zmiany wartości szacunkowych	12
4	Nieruchomości inwestycyjne	13
5	Należności handlowe oraz pozostałe należności	13
6	Zapasy	13
7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14
8	Kapitał podstawowy	14
9	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14
10	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	14
11	Odroczony podatek dochodowy	15
12	Przychody według rodzajów	15
13	Koszt sprzedaży	15
14	Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15
15	Koszty administracyjne - pozostałe	15
16	Pozostałe przychody	16
17	Przychody i koszty finansowe	16
18	Podatek dochodowy	16
19	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	16
20	Transakcje z jednostkami powiązanymi	17
21	Wypłata dywidendy	17
22	Zysk na akcję	17
23	Zobowiązania warunkowe	17
24	Segmenty operacyjne	17
25	Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	18
26	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	18
27	Śródroczne informacje jednostki dominującej	19
27.1	Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	19
27.2	Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	20
27.3	Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	21
27.4	Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	22
27.5	Udziały w jednostkach zależnych	23
27.6	Obligacje	23
27.7	Należności długoterminowe	23
27.8	Należności handlowe oraz pozostałe należności	24
27.9	Odroczony podatek dochodowy	25
27.10	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	26
27.11	Koszty administracyjne	26
27.12	Przychody i koszty finansowe	26
27.13	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	26
27.14	Transakcje z jednostkami powiązanymi	27
27.15	Kapitał podstawowy	29

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31/03/2014	31/03/2013
		(niebadane)	*(niebadane)*
Przychody ze sprzedaży	12	3 945	4 086
Koszty sprzedaży	13	(570)	(3 868)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		**3 375**	**218**
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	14	(2 726)	(3 183)
Koszty administracyjne - pozostałe	15	(2 625)	(2 692)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(35)	(43)
Pozostałe przychody	16	5	109
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(878)	2 406
Wycena aktywów przeznaczonych do sprzedaży		0	499
WYNIK OPERACYJNY		**(2 884)**	**(2 686)**
Przychody finansowe	17	82	156
Koszty finansowe	17	(2 235)	(2 581)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		**(5 037)**	**(5 111)**
Podatek dochodowy	18	(278)	(477)
WYNIK NETTO		**(5 315)**	**(5 588)**
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(210)	(34)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		**(5 525)**	**(5 622)**
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	22	(,15)	(.16)

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

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/03/2014	31/12/2013
		(niebadane)	
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	443 635	442 793
Rzeczowe aktywa trwałe		867	853
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		114	108
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	283	360
Obligacje		3 249	3 190
		448 148	**447 304**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	7 695	7 773
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	12 283	7 865
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	6 870	11 981
		26 848	**27 619**
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
		26 848	**27 619**
Aktywa razem		**474 995**	**474 923**

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	31/03/2014	31/12/2013
		(niebadane)	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	8	3 460	3 460
Akcje własne		(12 300)	(12 300)
Kapitał rezerwowy		987	987
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(4 057)	(3 847)
Skumulowane zyski (straty)		335 747	341 062
Kapitał własny razem		**323 837**	**329 362**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	352	384
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	22 020	22 027
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	12 904	13 468
		35 276	**35 879**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	16 899	15 370
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		266	267
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	98 717	94 045
		115 882	**109 682**
Zobowiązania razem		**151 158**	**145 561**
Pasywa razem		**474 995**	**474 923**

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2014 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD SA	Akcje własne	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 01/01/2013	**3 431**	**0**	**(3 933)**	**0**	**4 399**	**379 724**	**383 621**
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(34)	0	0	0	(34)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(5 588)	(5 588)
	0	0	(34)	0	0	(5 588)	(5 622)
Stan na 31/03/2013 /niebadane	**3 431**	**0**	**(3 967)**	**0**	**4 399**	**374 136**	**377 999**
Stan na 01/01/2013	**3 431**	**0**	**(3 933)**	**0**	**4 399**	**379 724**	**383 621**
Pokrycie straty za 2012 rok	0	0	0	0	(4 399)	4 399	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	(12 300)	0	0	0	0	(12 300)
Emisja akcji	20	0	0	0	0	0	20
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał	0	0	0	0	987	0	987
Subskrypcja akcji dla członków zarzadu	9	0	0	0	0	0	9
	29	(12 300)	0	0	(3 412)	4 399	(11 284)
Całkowite dochody okresu							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0		86	0	0	0	86
Zysk (strata) okresu	0		0	0	0	(43 061)	(43 061)
	0	0	86	0	0	(43 061)	(42 975)
Stan na 31/12/2013	**3 460**	**(12 300)**	**(3 847)**	**0**	**987**	**341 062**	**329 362**
Stan na 01/01/2014	**3 460**	**(12 300)**	**(3 847)**	**0**	**987**	**341 062**	**329 362**
Korekta błędu podstawowego							0
Stan na 01/01/2014 po korekcie	**3 460**	**(12 300)**	**(3 847)**	**0**	**987**	**341 062**	**329 362**
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(210)	0	0	0	(210)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(5 315)	(5 315)
	0	0	(210)	0	0	(5 315)	(5 525)
Stan na 31/03/2014 /niebadane	**3 460**	**(12 300)**	**(4 057)**	**0**	**987**	**335 747**	**323 837**

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

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

		Okres 3 miesięcy zakończony	
	Nota	31/03/2014	31/03/2013
		(niebadane)	*(niebadane)*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	19	(1 798)	(898)
Odsetki zapłacone		(387)	(843)
Zapłacony podatek dochodowy		0	11
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(2 185)**	**(1 730)**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie aktywów finansowych w pozostałych jednostkach		0	(3 000)
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(1 726)	(98)
Otrzymane odsetki		34	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(63)	51
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(1 755)**	**(3 047)**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		44 162	3 170
Spłata kredytów i pożyczek		(45 333)	(438)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(1 171)**	**2 732**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**(5 111)**	**(2 045)**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		**11 981**	**27 101**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	**7**	**6 870**	**25 056**

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

W dniu 2 września 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.
20 grudnia 2010 r. akcje połączonej Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a pierwsze notowanie miało miejsce 3 dni później.

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN (poprzednio EUR).

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

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

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

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. W listopadzie 2013 r. wprowadzono kolejne zmiany oraz wydano część dotyczącą rachunkowości zabezpieczeń. Zgodnie z ostatnimi zmianami usunięto również datę obowiązkowego zastosowania standardu, zatem jego zastosowanie jest dobrowolne.
Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.
Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.
W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem. Standard pozwala na zastosowanie wymogów MSSF 9 lub kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSR 39, ze względu na fakt, iż nie obejmuje on makro zabezpieczeń.

Grupa zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia

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.

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

Plany określonych świadczeń: Składki pracowników – Zmiany do MSR 19

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

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

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

Poprawki do MSSF 2010-2012

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

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

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

Poprawki do MSSF 2011-2013

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

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

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

Na dzień 31 marca 2014 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2014 r.:

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe"

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

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

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.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach"

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

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

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.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia

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.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w czerwcu 2012 r. zmiany w przepisach przejściowych do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. Zmiany będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub wcześniej – jeżeli standardy które są ich podstawą (MSSF 10, 11 lub 12) zostały zastosowane z datą wcześniejszą.
Zmiany precyzują przepisy przejściowe dla MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe". Podmioty przyjmujące MSSF 10 powinny ocenić, czy posiadają kontrolę w pierwszym dniu rocznego okresu dla którego po raz pierwszy zastosowano MSSF 10, a jeżeli wnioski z tej oceny różnią się od wniosków z MSR 27 i SKI 12, wtedy dane porównawcze powinny zostać przekształcone, chyba że byłoby to niepraktyczne. Zmiany wprowadzają również dodatkowe przejściowe ułatwienia przy stosowaniu MSSF 10, MSSF 11, i MSSF 12, poprzez ograniczenie obowiązku prezentacji skorygowanych danych porównawczych tylko do danych za bezpośrednio poprzedzający okres sprawozdawczy. Ponadto zmiany te znoszą wymóg prezentowania danych porównawczych dla ujawnień dotyczących niekonsolidowanych jednostek zarządzanych umową dla okresów poprzedzających okres zastosowania MSSF 12 po raz pierwszy.

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

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

Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 „Podmioty inwestycyjne" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2012 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
Zmiany wprowadzają do MSSF 10 definicję podmiotu inwestycyjnego. Podmioty takie będą zobowiązane wykazywać swoje jednostki zależne w wartości godziwej przez wynik finansowy i konsolidować jedynie te jednostki zależne, które świadczą na jej rzecz usługi związane z działalnością inwestycyjną spółki. Zmieniono również MSSF 12, wprowadzając nowe ujawnienia na temat podmiotów inwestycyjnych.

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

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.

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.
Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

W ramach poziomu 3 wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, w których występują znaczne przychody z czynszów (Aquarius, Cybernetyki 7B, IRIS) została przeprowadzona za pomocą metody dochodowej "Top Slice" przy użyciu equivalent yield. W ramach poziomu 2 wartość godziwa niezabudowanych gruntów (Ursus, Wolbórz) została ustalona przy użyciu podejścia porównawczego.

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

Na potrzeby wycen posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,70% - 9,25%.

W pierwszym kwartale 2014 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 0,9 mln PLN (2013: zysk 2,4 mln) , wynikającą z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwierciedlonych we wzroście wartości godziwych.

Ocena odzyskiwalności wartości aktywów

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

Rozrachunki podatkowe

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/12/2013
Stan na początku roku	**442 793**	**438 016**
Nabycie		
Nakłady inwestycyjne	1 726	9 776
Zbycie nieruchmości	0	(15 100)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	0	(2 084)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z zapasów	0	0
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(7)	(7)
Przeniesienie z zapasów	0	0
Wywłaszczenie działek	0	0
Wynik z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej	(878)	(10 702)
Przeniesienie z/do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (Nota 27)	0	22 894
Stan na koniec okresu	**443 635**	**442 793**

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2014	31/12/2013
Należności handlowe	949	295
Należności pozostałe	0	765
Pożyczki krótkoterminowe	62	95
Należności publicznoprawne	3 592	2 881
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	1 173	1 407
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	6 507	2 422
Należności krótkoterminowe	**12 283**	**7 865**

6 Zapasy

	31/03/2014	31/12/2013
Na początku roku	**7 773**	**15 496**
Nabycie	0	0
Nakłady inwestycyjne	0	244
Zbycie	0	(4 329)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpis aktualizujący	10	(3 674)
Różnice kursowe	(89)	36
	7 695	**7 773**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31/03/2014	31/12/2013
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 870	1 771
Krótkoterminowe depozyty bankowe	0	10 210
	6 870	**11 981**

8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 595	34 595	3 460	3 460

9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2014	31/12/2013
Kaucje najemców	352	384

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2014	31/12/2013
Zobowiązania handlowe	479	1 540
Zobowiązania publicznoprawne	2 032	455
Kaucje najemców	565	512
Pozostałe zobowiązania	193	179
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	13 630	12 684
	16 899	**15 370**

10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2014	31/12/2013
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22 020	22 027
	22 020	**22 027**
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	98 676	94 004
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	41	41
	98 717	**94 045**
Kredyty i pożyczki razem	**120 737**	**116 072**

Zgodnie z aneksem z dnia 29 marca 2012 do umowy kredytowej z HSBC, Grupa zobowiązuje się do całości spłaty kredytu w następujących transzach: po 104.000 dnia EUR 27 czerwca 2013, 27 września 2013 i 23 grudnia 2013, oraz 11.772.000 EUR do dnia 27 marca 2014. W dniu 27 marca 2014 r. została zapłacona obowiązkowa rata kapitału w wysokości 94.000 EUR w raz z należnymi odsetkami za miniony kwartał. W kwietniu Spółka uzyskał promesę z Banku HSBC dotyczącą podpisania aneksu do dotychczasowej przedłużającą umowę kredytową z dnia 21 grudnia 2006 roku na kolejne 3 lata. Obecnie prowadzone są prace przygotowawcze mając na celu podpisanie w bieżącym kwartale aneksu, którego stronami będą Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.) oraz spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o, Robin Investments sp. z o.o. (dalej „Spółki Zależne", „Kredytobiorcy") jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o jako poręczyciele.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Odroczony podatek dochodowy

	31/03/2014	31/12/2013
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**283**	**360**
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**12 904**	**13 306**

12 Przychody według rodzajów

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Przychody z najmu	2 645	1 576
Sprzedaż zapasów	41	1 435
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	0	156
Usługi związane z najmem	1 259	919
	3 945	**4 086**

13 Koszt sprzedaży

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Koszt sprzedanych zapasów	0	2 406
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	(300)
Koszt wykonanych usług	570	1 762
	570	**3 868**

14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Koszty pracownicze	382	729
Utrzymanie nieruchomości	1 122	874
Podatki od nieruchomości	764	765
Użytkowanie wieczyste	415	733
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	43	82
	2 726	**3 183**

15 Koszty administracyjne - pozostałe

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Usługi doradcze	1 112	815
Wynagrodzenie audytora	0	11
Transport	19	46
Podatki	18	7
Utrzymanie biura	1 270	971
Pozostałe usługi	70	42
Nieodliczany VAT	105	179
Odpisy aktualizujące wartość należności	31	621
	2 625	**2 692**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

16 Pozostałe przychody

Przychody - refakturowanie	5	62
Przychody - Pozostałe	0	47
	5	**109**

17 Przychody i koszty finansowe

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(911)	(843)
- prowizja aranżacyjna	(122)	(24)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(413)	(452)
- Koszty pozostałych odsetek	(42)	(12)
- Pozostałe	(20)	(13)
Różnice kursowe netto	(727)	(1 237)
Koszty finansowe	**(2 235)**	**(2 581)**
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	34	147
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	48	9
- Otrzymane dywidendy	0	0
Różnice kursowe netto	0	0
Przychody finansowe	**82**	**156**

18 Podatek dochodowy

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Podatek bieżący	0	11
Podatek odroczony	278	466
	278	**477**

19 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(5 037)	(5 111)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	43	82
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	4 917	1 237
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	878	(2 406)
– Aktualizacja wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(499)
– kosztów z tytułu odsetek	914	452
– utraty wartości zapasów	(10)	(300)
– inne korekty - przychody z tytułu odsetek	(93)	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(4 342)	2 034
– zmiana stanu zapasów	0	2 274
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	932	1 339
	(1 798)	**(898)**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

a) **Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**		**01/01/2014 - 31/03/2014**	**01/01/2013 - 31/03/2013**
Koszt wynagrodzeń członków zarządu		60	60
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu		480	143
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej		60	48
Łączne należności		16	16
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi			
Przychody			
Vigo Investments Sp. z o.o..	- usługi najmu i księgowe	0	1
Wolf Investments Sp. z o.o..	- usługi najmu i księgowe	0	1
Prada Investments Sp. z o.o.	- usługi najmu i księgowe	0	1
Koszty			
Kancelaria Oleś i Rodzynkiewicz	- koszty obsługi prawnej	51	2
Wolf Investments Sp. z o.o..	- czynsz	0	35

21 Wypłata dywidendy

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

22 Zysk na akcję

	01/01/2014 - 31/03/2014	**01/01/2013 - 31/03/2013**
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(5 315)	(5 588)
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 595	34 307
Zysk na jedną akcję w złotych	(0,15)	(0,16)

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

23 Zobowiązania warunkowe

W pierwszym kwartale 2014 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

24 Segmenty operacyjne

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

25 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

26 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27 Śródroczne informacje jednostki dominującej

27.1 Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

	Nota	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
		(niebadane)	*(niebadane)*
Przychody ze sprzedaży usług		148	249
Koszty sprzedaży		0	0
Koszty administracyjne	27.11	(464)	(673)
Koszty marketingowe		(43)	(37)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		4 585	6 251
WYNIK OPERACYJNY		**4 226**	**5 790**
Przychody finansowe	27.12	297	463
Koszty finansowe	27.12	(70)	(90)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		**4 453**	**6 163**
Podatek dochodowy		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		**4 453**	**6 163**
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,13	0,18

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31/03/2014	31/12/2013
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		7	7
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		9	10
Należności długoterminowe	27.7	324 860	315 065
Udziały w jednostkach zależnych	27.5	0	0
Obligacje	27.6	3 249	3 190
		328 125	**318 272**
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	27.8	1 092	196
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		74	6 355
		1 166	**6 551**
Aktywa razem		**329 291**	**324 823**
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	27.15	3 460	3 460
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		(12 300)	(12 300)
Kapitał rezerwowy		987	987
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(470 938)	(475 391)
Kapitał własny razem		**317 851**	**313 398**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy		9 366	9 304
		9 366	**9 304**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 074	2 121
		2 074	**2 121**
Pasywa razem		**329 291**	**324 823**

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

						Skumulowane zyski / straty		
	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe zyski (straty)	Razem
Stan na 01/01/2013		**3 431**	**0**	**796 643**	**0**	**4 399**	**(431 523)**	**372 950**
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach		0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody okresu								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	6 163	6 163
		0	0	0	0	0	6 163	6 163
Stan na 31/03/2013 /niebadane		**3 431**	**0**	**796 643**	**0**	**4 399**	**(425 359)**	**379 114**
Stan na 01/01/2013		**3 431**	**0**	**796 643**	**0**	**4 399**	**(431 523)**	**372 950**
Pokrycie straty za rok 2012		0	0	0	0	(4 399)	4 399	0
Podwyższenie kapitału		29	0	0	0	0	0	29
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(12 300)	0	0	0	0	(12 300)
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał						987	0	987
		29	(12 300)	0	0	(3 412)	4 399	(11 284)
Całkowite dochody okresu								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(48 267)	(48 267)
		0	0	0	0	0	(48 267)	(48 267)
Stan na 31/12/2013		**3 460**	**(12 300)**	**796 643**	**0**	**987**	**(475 391)**	**313 398**
Stan na 01/01/2014		**3 460**	**(12 300)**	**796 643**	**0**	**987**	**(475 391)**	**313 398**
Całkowite dochody okresu								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	4 453	4 453
		0	0	0	0	0	4 453	4 453
Stan na 31/03/2014 /niebadane		**3 460**	**(12 300)**	**796 643**	**0**	**987**	**(470 938)**	**317 851**

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	01/01/2014 - 31/03/2014 *(niebadane)*	01/01/2013 - 31/03/2013 *(niebadane)*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	27.13	(777)	(383)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(777)**	**(383)**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie obligacji		0	(3 000)
Wpłata kapitału jednostce zależnej		0	(86)
Udzielone pożyczki		(9 616)	(10 942)
Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli		3 624	8 943
Odsetki otrzymane		487	1 484
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(5 504)**	**(3 600)**
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**0**	**0**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**(6 281)**	**(3 983)**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		**6 355**	**17 874**
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		**74**	**13 891**

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	31/03/2014	31/12/2013
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	601	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(601)	(601)
Experior Sp.z o.o.S.k-a			0	0
			0	**0**

27.6 Obligacje

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez Spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 31 marca 2014 - 249 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016.

27.7 Należności długoterminowe

	31/03/2014	31/12/2013
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	432 933	426 888
- odsetki	77 425	73 675
Odpis z tytułu utraty wartości	(185 498)	(185 498)
	324 860	**315 065**

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	PLN	2 915	345	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	PLN	1 940	240	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	1 883	204	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	PLN	5 252	684	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną 4/113 Gaston		(5 248)	(629)			
5/92 Gaston Investments	PLN	2 279	233	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	1 599	210	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 165	140	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	3 248	345	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	780	92	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	966	93	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	PLN	837	87	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	2 409	269	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	2 433	230	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	1 247	93	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	305	54	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	1 912	167	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	391	50	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	445	59	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	4 603	306	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo		(4 502)	(258)			
Blaise Gaston Investments	PLN	3 445	450	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	PLN	25 040	4 390	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	29 433	6 350	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Belise			(5 805)			
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	137 933	25 405	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings	PLN	(132 874)	(24 231)			na żądanie
Celtic Investments Ltd	PLN	1 718	21	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną CII	PLN	(1 557)	(16)			
Challange 18	PLN	161 907	30 965	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	3 120	324	3M WIBOR	*1,55%*	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments	PLN	(2 729)	(291)			na żądanie
Gaston Investments	PLN	7 202	560	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments	PLN	(276)	(491)			
HUB Developments	PLN	2 112	232	3M WIBOR		na żądanie
Robin Investments	PLN	2 297	193	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	22 116	4 636	3M WIBOR	*1,55%*	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises		(2 186)	(4 404)			
		283 561	**41 299**			

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.

27.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2014	31/12/2013
Należności handlowe od jednostek powiązanych	487	30
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	474	54
- pożyczka	34 297	34 236
- odsetki	8 337	7 978
- odpis na pożyczki	(42 161)	(42 161)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1	0
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	16	16
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	60	81
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	54	15
Należności krótkoterminowe	**1 092**	**196**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Gaetan Investments	PLN	10 880	2 176	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Gaetan Investments		*(10 850)*	(2 062)			
Mandy Investments	PLN	15 951	4 568	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments		*(15 951)*	(4 401)			
EEPF	PLN	6 367	1 502	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną EEPF		*(6 367)*	*(1 435)*			
Celtic Asset Management w likwidacji	PLN	1 100	91	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną CAM w likwidacji		*(1 014)*	*(80)*			

27.9 Odroczony podatek dochodowy

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2013	**12 323**
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	2 914
Na dzień 31 grudnia 2013 - przed kompensatą	**15 237**
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 237)
Na dzień 31 grudnia 2013 - po kompensacie	**0**
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	792
Na dzień 31 marca 2014 - przed kompensatą	**16 029**
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 029)
Na dzień 31 marca 2014 - po kompensacie	**0**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2013	**12 323**
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - cześć aktywowana	2 856
Niezafakturowane koszty	25
Rezerwa urlopowa	19
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	167
Różnice kursowe	(153)
Na dzień 31 grudnia 2013 - przed kompensatą	**15 237**
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 237)
Na dzień 31 grudnia 2013 - po kompensacie	**0**
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - cześć aktywowana	
Rozwiązanie rezerwy na koszty	(15)
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	12
Straty z lat ubiegłych	792
Różnice kursowe	2
Rezerwa urlopowa	1
Na dzień 31 marca 2014 - przed kompensatą	**16 029**
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 029)
Na dzień 31 marca 2014 - po kompensacie	**0**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27.10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2014	31/12/2013
Pożyczki od jednostek powiązanych	9 366	9 304
	9 366	**9 304**

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2013 r. w całości dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises. Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%. Pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy.

27.11 Koszty administracyjne

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Usługi doradcze	50	97
Wynagrodzenia	231	0
- koszt wynagrodzeń	0	0
Wynagrodzenie audytora	0	3
Nieodliczany VAT	57	97
Pozostałe usługi	126	476
	464	**673**

27.12 Przychody i koszty finansowe

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe		
- Odsetki od jednostek powiązanych		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	19	85
- Odsetki od depozytów	59	0
Pozostałe przychody finansowe	210	209
Różnice kursowe netto	9	169
Przychody finansowe	**297**	**463**
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	8	0
- Odsetki od jednostek powiązanych	62	90
- Koszty pozostałych odsetek		
Różnice kursowe netto	0	0
Koszty finansowe	**70**	**90**

27.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2014 - 31/03/2014	01/01/2013 - 31/03/2013
Zysk/strata przed opodatkowaniem	4 453	6 163
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	(114)	(184)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	1	3
– kosztów z tytułu odsetek	62	90
– przychodów z tytułu odsetek	(4 656)	(6 260)
– niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(476)	(82)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(47)	(113)
	(777)	**(383)**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27.14 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

a) **Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**	**01/01/2014 - 31/03/2014**	**01/01/2013 - 31/03/2013**
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	60	49
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	60
Należności od Członków Zarządu	16	16
b) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody		
1/95 Gaston Investments	29	26
2/124 Gaston Investments	19	21
3/93 Gaston Investments	19	16
4/113 Gaston Investments	55	63
5/92 Gaston Investments	23	18
6/150 Gaston Investments	15	15
7/120 Gaston Investments	11	11
8/126 Gaston Investments	32	28
9/151 Gaston Investments	7	7
10/165 Gaston Investments	9	10
11/162 Gaston Investments	8	8
12/132 Gaston Investments	23	25
13/155 Gaston Investments	23	20
14/119 Gaston Investments	0	21
15/167 Gaston Investments	12	9
16/88 Gaston Investments	3	4
18 Gaston Investments	18	16
19/97 Gaston Investments	4	4
20/140 Gaston Investments	5	5
Antigo Investments	48	68
Blaise Gaston Investments	33	29
Blaise Investments	262	348
Belise Investments	308	608
Buffy Holdings No1 Ltd	1 173	1 658
Celtic Asset Management	11	19
Celtic Investments Ltd	4	2
Challange 18	1 227	2 277
East Europe Property Financing AB	89	89
Elara Investments	32	44
Gaetan Investments	114	172
Gaston Investments	69	36

Hub Developments	22	26
Lakia Enterprises Ltd	232	310
Mandy investments	167	389
Robin Investments	24	56
Koszty		
Lakia Enterprises Ltd	62	90

	31/03/2014	**31/12/2013**
Zobowiązania		
Lakia Enterprises Ltd	9 366	9 304
Należności		
1/95 Gaston Investments	3 260	2 795
2/124 Gaston Investments	2 180	1 848
3/93 Gaston Investments	2 087	1 796
4/113 Gaston Investments	5 935	5 876
Odpis na pozyczkę 4/113 Gaston Investments	(5 877)	(5 877)
5/92 Gaston Investments	2 512	2 102
6/150 Gaston Investments	1 809	1 500
7/120 Gaston Investments	1 305	1 109
8/126 Gaston Investments	3 592	3 219
9/151 Gaston Investments	872	703
10/165 Gaston Investments	1 059	873
11/162 Gaston Investments	924	744
12/132 Gaston Investments	2 678	2 203
13/155 Gaston Investments	2 662	2 157
15/167 Gaston Investments	1 340	1 050
16/88 Gaston Investments	359	356
18 Gaston Investments	2 080	1 672
19/97 Gaston Investments	440	387
20/140 Gaston Investments	504	450
Antigo investments	4 909	4 760
Odpis na pozyczkę Antigo Investments	(4 760)	(4 760)
Blaise Gaston Investments	3 896	3 031
Blaise Investments	29 430	29 158
Belise Investments	35 783	35 475
Odpis na pozyczkę Belise	(5 805)	(5 805)
Buffy Holdings No1 Ltd	163 337	162 152
Odpis na pozyczkę Buffy Holdings No1 Ltd	(157 105)	(157 105)
Celtic Asset Management	1 191	1 122
Odpis na pozyczkę Celtic Asset management	(1 094)	(1 094)
Celtic Investments Ltd	1 739	1 700
Odpis na pozyczkę Celtic Investments Ltd	(1 573)	(1 573)
Challange 18	192 873	193 618
East Europe Property Financing AB	7 868	7 802
Odpis na pozyczkę EEPF	(7 802)	(7 802)
Elara Investments	3 444	3 374
Odpis na pozyczkę Elara Investments	(3 020)	(3 020)
Gaetan Investments	13 056	12 938
Odpis na pozyczkę Gaetan Investments	(12 913)	(12 913)
Gaston Investments	7 762	5 217
Odpis na pozyczkę Gaston Investments	(767)	(767)

Hub Developments	2 344	2 252
Lakia Enterprises Ltd	26 752	26 520
Odpis na pozyczkę Lakia Enterprises Ltd	(6 590)	(6 590)
Mandy investments	20 519	20 352
Odpis na pozyczkę Mandy Investments	(20 352)	(20 352)
Robin Investments	2 490	2 466
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi		
Koszty		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynkiewicz sp. komandytowa	8	58

27.15 Kapitał podstawowy

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 3.460 tys.PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego.