



RAPORT PÓŁROCZNY 2014

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R.

SPIS TREŚCI

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R.

31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	28
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	29
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.....	30
IV.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2014 R.....	30

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC**

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

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

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 30 czerwca 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.

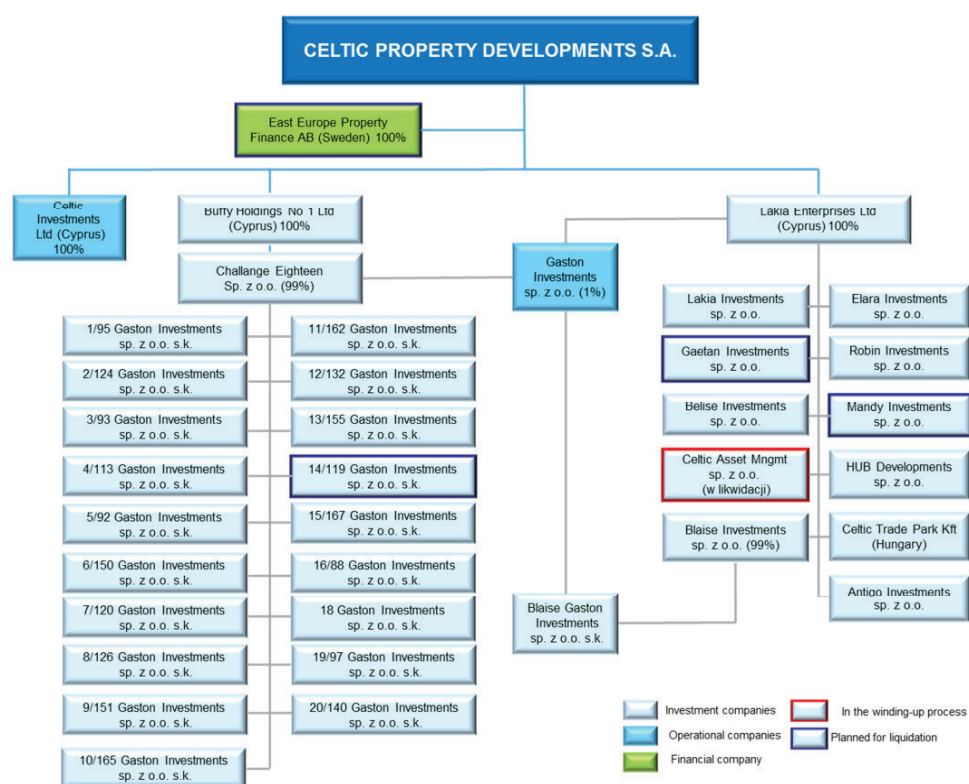
Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Strukturę Grupy Celtic na dzień 30 czerwca 2014 r. prezentuje poniższy schemat.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R.

Struktura Grupy Celtic na dzień 30 czerwca 2014 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2014 do 30.06.2014	Od 01.01.2013 do 30.06.2013	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	7 219	7 838	-7,9%
Koszt własny sprzedaży	-1 260	-8 659	-85,4%
<i>W tym: koszt sprzedanych zapasów</i>	<i>14</i>	<i>4 132</i>	<i>-99,7%</i>
<i>koszt sprzedanych środków trwałych</i>	<i>39</i>	<i>38</i>	<i>2,6%</i>
<i>zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów</i>	<i>0</i>	<i>-240</i>	<i>-100,0%</i>
<i>koszt wykonanych usług</i>	<i>1 207</i>	<i>4 729</i>	<i>-74,5%</i>
Zysk na sprzedaży	5 959	-821	-825,8%
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	-5 190	-6 116	-15,1%
Koszty administracyjne - pozostałe	-3 792	-4 194	-9,6%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-133	-50	166,0%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 182	-100,0%
Pozostałe przychody	16	355	-95,5%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-2 772	4 680	-159,2%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	1 350	-100,0%
Strata operacyjna	-5 912	-6 978	-15,3%
Przychody finansowe	156	256	-39,1%
Koszty finansowe	-3 790	-7 271	-47,9%
Strata przed opodatkowaniem	-9 546	-13 993	-31,8%
Podatek dochodowy	244	-3 017	-108,1%
Strata netto	-9 302	-17 010	-45,3%
Podstawowa i rozwodniona strata na 1 akcję w PLN	-0,27	-0,50	-46,2%

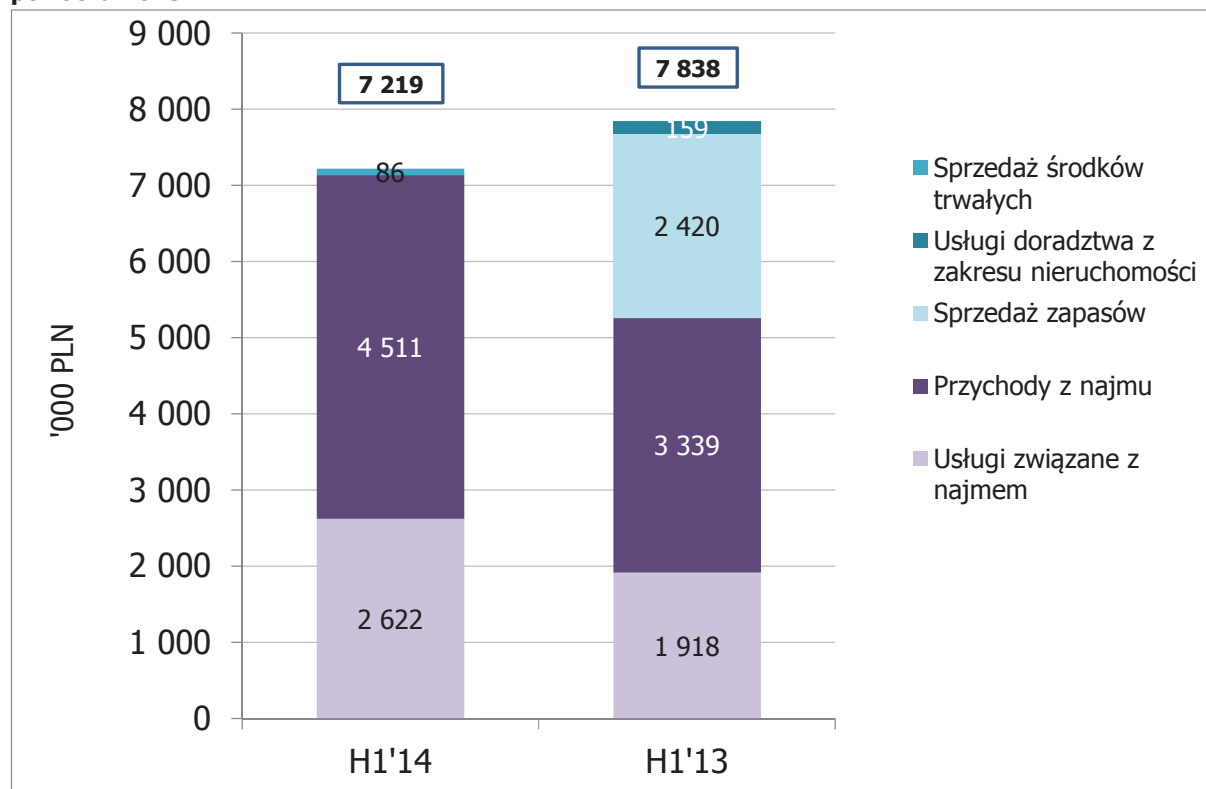
W I półroczu 2014 r. Grupa CPD zanotowała poprawę wyniku netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 7,7 mln PLN. W odniesieniu do I półrocza 2013 r. głównymi czynnikami mającymi pozytywny wpływ na zmniejszenie straty Grupy były przede wszystkim spadek kosztu własnego sprzedaży w kwocie 7,4 mln PLN, zmniejszenie kosztów administracyjnych o 1,3 mln PLN oraz spadek kosztów finansowych w kwocie 3,5 mln PLN. Z kolei głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wynik w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego była niekorzystna zmiana wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 7,5 mln PLN.

W pierwszym półroczu 2014 r. uległa zmianie struktura przychodów ze sprzedaży. Największy udział w przychodach ze sprzedaży stanowiły przychody z najmu (62% w I półroczu 2014 r. w porównaniu z 43% w I półroczu 2013 r.). Poziom przychodów z najmu w I półroczu 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. Natomiast spadł udział przychodów ze sprzedaży zapasów. W I półroczu 2013 r. 31% przychodów Grupy generowała sprzedaż zapasów, podczas gdy w I półroczu 2014 r. Grupa nie dokonywała sprzedaży zapasów. Sprzedaż działek budowlanych, głównie położonych w Łazach, stanowiła 31% przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2013 r. i wyniosła 2,4 mln PLN. Sprzedaż ta dotyczyła zaniechanych projektów i zapasy te były w 2013 roku na bieżąco wyprzedawane aby uwolnić środki pieniężne.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R.

Zmiana struktury przychodów ze sprzedaży przełożyła się bezpośrednio na wielkość sprzedaży i Grupa zanotowała spadek przychodów ze sprzedaży o 0,6 mln PLN (7,9%) w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży Grupy w I półroczu 2014 i w I półroczu 2013 r.



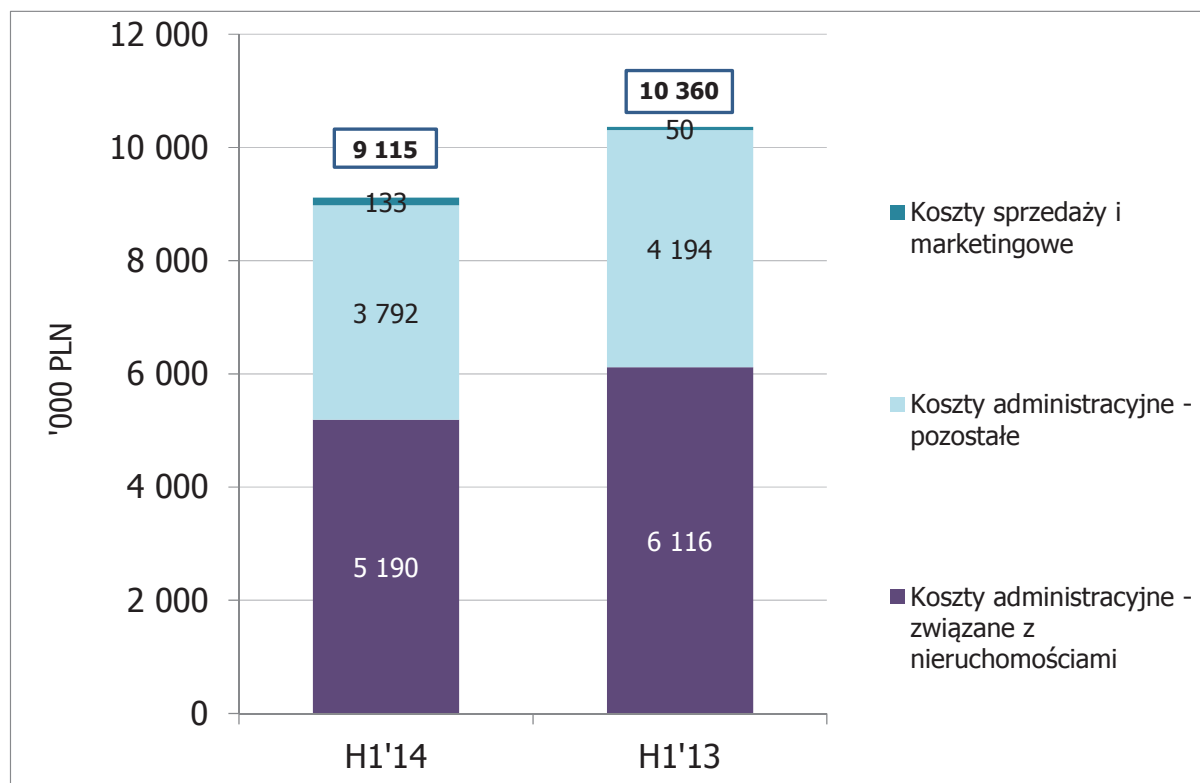
W I półroczu 2014 r. Grupa odnotowała poprawę wyniku o 7,7 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku poprzez zmniejszenie straty netto do wysokości 9,3 mln PLN. Spadek kosztu własnego sprzedaży (o 7,4 mln PLN) miał największy pozytywny wpływ na poprawę wyniku finansowego Grupy. Kolejnym pozytywnym czynnikiem było zmniejszenie kosztów administracyjnych utrzymania nieruchomości o 0,9 mln PLN. Niższe koszty administracyjne były skutkiem przede wszystkim zmniejszenia kosztów pracowniczych (spadek o 0,7 mln PLN w porównaniu z I półroczem 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 półroczu 2014 r. Grupa nie odnotowała żadnej sprzedaży zapasów, w związku z tym sprzedaż zapasów nie miała negatywnego wpływu na wynik finansowy tak jak to miało miejsce w I półroczu 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 w wysokości 2,8 mln PLN (podczas gdy w I półroczu 2013 wynik ten był dodatni i wyniósł 4,7 mln PLN) zmniejszył wynik finansowy Grupy o 7,5 mln PLN w porównaniu z I półroczem 2013 roku.

W wyniku wyżej opisanych zmian, strata netto Grupy zmniejszyła się o 7,7 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego – z 17 mln PLN w I półroczu 2013 r. do 9,3 mln PLN w I półroczu 2014 r.

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



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.06.2014 (w tys. PLN)	31.12.2013 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	472 362	474 923	-0,5%
Aktywa trwałe, w tym:	447 940	447 304	0,1%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	443 268	442 793	0,1%
<i>Obligacje</i>	3 309	3 190	3,7%
Aktywa obrotowe, w tym:	24 422	27 619	-11,6%
<i>Zapasy</i>	7 656	7 773	-1,5%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	9 410	7 865	19,6%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	7 356	11 981	-38,6%
Pasywa razem	472 362	474 923	-0,5%
Kapitały własne razem, w tym:	319 885	329 362	-2,9%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 460	3 460	0,0%
<i>Akcje własne</i>	-12 300	-12 300	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-4 022	-3 847	4,5%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	331 760	341 062	-2,7%
Zobowiązania razem, w tym:	152 477	145 561	4,8%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	35 659	35 879	-0,6%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	116 818	109 682	6,5%

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R.

Na koniec I półrocza 2014 r. wartość całkowitych aktywów Grupy praktycznie nie zmieniła się w stosunku do stanu na koniec roku 2013. Spadła dosyć znacznie wartość aktywów obrotowych (o 11,6%), głównie w wyniku zmniejszenia salda środków pieniężnych o 4,6 mln PLN.

W I półroczu 2014 r. nieznacznie wzrosły zobowiązania Grupy (o 4,8%). Było to spowodowane zaciąganiem kolejnych transz kredytu na sfinansowanie prac aranżacyjnych w budynku biurowym Iris. Na koniec I półrocza 2014 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 320 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%).

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż w dniu 3 lipca został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I. a 15 sierpnia 2014 plan się uprawomocnił. Ma to istotny wpływ na wycenę aktywów inwestycyjnych Grupy kapitałowej. Ponieważ wydarzenia powyższe miały miejsce po dacie bilansowej niniejszego raportu, zmiana wartości aktywów nie została odzwierciedlona. Będzie to miało miejsce w kolejnym raporcie Grupy Kapitałowej, czyli w raporcie z III kw. br.

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

	30.06.2014	31.12.2013
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	32,3%	30,6%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	7,5%	7,6%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4,7%	4,6%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,7%	2,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,2%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	24,7%	23,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21,2%	19,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	3,5%	3,2%
Zobowiązania z tytułu 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 7,5% na koniec I półrocza 2014 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 23,1% na 31 grudnia 2013 r. do 24,7% na 30 czerwca 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. m² wraz z 233 miejscami parkingowym i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na koniec pierwszego półrocza 2014 r., budynek jest w dużym stopniu wynajęty. Aktualnie prowadzone są aktywne działania mające na celu komercjalizację 100% powierzchni budynku. 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 m², 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 95%. 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 wchodzi: 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%.

- **PODPISANIE UMOWY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ LAKIA INVESTMENTS SP. Z O.O. Z mBANK HIPOTECZNY**

W związku z faktem iż umowa z bankiem HSBC Bank Polska S.A. wygasła z dniem 1 lipca 2014 r. w dniu 18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytu zastępująca dotychczasowe finansowanie dłużne (dalej „Umowa”) pomiędzy spółką zależną Lakia Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, będącą spółką zależną od Spółki, (dalej „Spółka Zależna”, „Kredytobiorca”), a mBank Hipoteczny S.A., na podstawie, której, Lakia Investments Sp. z o.o. ma zostać udzielony kredyt w wysokości 5.850.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Solar”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

1) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000 EUR na ustanowiona na:

- a. prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Cybernetyki 7B, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 8/7, o powierzchni 3908 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00139786/7 wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego o nazwie „Solar”,

(„Nieruchomość”), będących własnością lub przedmiotem użytkowania wieczystego spółki Lakia Investments sp. z o.o.;

- b. nieruchomości gruntowej należącej do Kredytobiorcy położonej w Warszawie przy ul. Połczyńskiej 31a („Nieruchomość Robin”), składającej się z:
 - i. działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 53/1, 55/1 i 59/3, o powierzchni 3701 m², dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00168851/9 wraz z posadowionym na niej Budynkiem;
 - ii. działek gruntu o numerach ewidencyjnych 53/2, 55/2 i 59/4, o powierzchni 555 m², dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00168852/6;
 - iii. działek gruntu o numerach ewidencyjnych 54, 55/3, 60/1 i 60/2, o powierzchni 6317 m², dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00223834/8;
 - c. prawie własności Budynku („Budynek”) biurowego o nazwie „Solar”, o łącznej powierzchni przeznaczonej na wynajem 5.748,86 m² wraz ze 128 miejscami parkingowymi, posadowionym na Nieruchomości;
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50000,00 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR
- 3) zastawy rejestrowe (oraz jako zabezpieczenie przejściowe – do czasu wpisania zastawów rejestrowych do rejestru zastawów – zastawy finansowe) na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Ustanawiająca zabezpieczenie hipoteczne spółka Robin Investments sp. z o.o., jest spółką pośrednio zależną od Spółki.

Ustanawiająca zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy – Spółka Lakia Enterprises Limited jest spółką bezpośrednio zależną od Spółki.

Wartość Nieruchomości Robin w księgach rachunkowych spółki Robin Investments sp. z o.o. wynosi 26.696.320 PLN.

Ponadto w Umowie kredytu przewidziano następujące zabezpieczenia o charakterze osobistym:

- 1) poręczenie, według prawa cywilnego, udzielone przez Robin INVESTMENTS sp. z o.o. do kwoty 5.850.000 EUR wraz z oświadczeniem Robin INVESTMENTS o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku, co do zobowiązań wynikających z umowy poręczenia, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR;
- 2) zobowiązanie Udziałowca do wsparcia Kredytobiorcy dodatkowymi środkami pieniężnym w celu uzupełnienia Rezerwy Obsługi Długu (w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych) do poziomu wymaganego Umową Kredytu wraz z oświadczeniem Udziałowca o

poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty stanowiącej wymaganą niniejszą Umową Rezerwę Obsługi Długu;

- 3) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę i poręczony przez Udziałowca do momentu wpisu zabezpieczeń rzeczowych do odpowiednich ksiąg i rejestrów;
- 4) podporządkowanie spłaty zobowiązań Kredytobiorcy wobec Udziałowca z tytułu udzielonych pożyczek (istniejących lub przyszłych) zobowiązaniom Kredytobiorcy wobec Banku do spłaty zadłużenia z tytułu niniejszej Umowy.

Innymi – standardowymi dla tego typu umów - zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt zostanie udostępniony Kredytobiorcy po ustanowieniu zabezpieczeń oraz spełnieniu innych typowych warunków udostępnienia. Udostępnienie kredytu jest także uwarunkowane refinansowaniem kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

Umowa spełnia kryterium uznania jej za umowę znaczącą, z uwagi na wartość udzielonego kredytu oraz wartość przedmiotów zabezpieczeń przekraczającą 10% kapitałów własnych Spółki. Wartość ta uwzględnia również kwotę kredytu udzielonego przez mBank Hipoteczny S.A. spółce zależnej Robin Investmenst sp. z o.o. oraz wartość zabezpieczeń tej umowy, stosownie do § 2 ust. 1 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”).

Brak jest powiązań pomiędzy Spółką i jej spółkami zależnymi i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Spółkę a podmiotem, na rzecz, której ustanowiono hipotekę, zastawnikiem (mBank Hipoteczny S.A.), i osobami nim zarządzającymi.

• **PODPISANIE UMOWY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ ROBIN INVESTMENTS SP. Z O.O. Z MBANK HIPOTECZNY**

W związku z faktem iż umowa z bankiem HSBC Bank Polska S.A. wygasła z dniem 1 lipca 2014 r. w dniu 18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytu zastępującą dotychczasowe finansowanie dłużne (dalej „Umowa”) pomiędzy spółką zależną Robin Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, będącą spółką zależną od Spółki, (dalej „Spółka Zależna”, „Kredytobiorca”), a mBank Hipoteczny S.A., na podstawie, której Robin Investments Sp. z o.o. ma zostać udzielony kredyt w wysokości 4.450.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Aquarius”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 8.900.000 EUR na ustanowiona na:
 - a. prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Cybernetyki 7B, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 8/7, o powierzchni 3908 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00139786/7 wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego o nazwie „Solar”, („Nieruchomość Lakia”), będących własnością lub przedmiotem użytkowania wieczystego spółki Lakia Investments sp. z o.o.;
 - b. nieruchomości gruntowej należącej do Kredytobiorcy położonej w Warszawie przy ul. Połczyńskiej 31a („Nieruchomość”), składającej się z:
 - i. działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 53/1, 55/1 i 59/3, o powierzchni 3701 m², dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00168851/9 wraz z posadowionym na niej Budynkiem;
 - ii. działek gruntu o numerach ewidencyjnych 53/2, 55/2 i 59/4, o powierzchni 555 m², dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00168852/6;
 - iii. działek gruntu o numerach ewidencyjnych 54, 55/3, 60/1 i 60/2, o powierzchni 6317 m², dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00223834/8;
 - c. prawie własności Budynku („Budynek”) biurowego o nazwie „Aquarius”, o łącznej powierzchni przeznaczonej na wynajem 5252,30 m² wraz ze 155 miejscami parkingowymi, posadowionym na Nieruchomości;
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50000,00 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 4.450.000 EUR
- 3) zastawy rejestrowe (oraz jako zabezpieczenie przejściowe – do czasu wpisania zastawów rejestrowych do rejestru zastawów – zastawy finansowe) na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Ustanawiająca zabezpieczenie hipoteczne spółka Lakia Investments sp. z o.o. jest spółką pośrednio zależną od Spółki.

Ustanawiająca zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy – Spółka Lakia Enterprises Limited jest spółką bezpośrednio zależną od Spółki.

Wartość Nieruchomości Lakia w księgach rachunkowych spółki Lakia Investments sp. z o.o. wynosi 34.621.790 PLN.

Ponadto w Umowie kredytu przewidziano następujące zabezpieczenia o charakterze osobistym:

- 1) poręczenie, według prawa cywilnego, udzielone przez Lakia INVESTMENTS sp. z o.o. do kwoty 4.450.000 EUR wraz z oświadczeniem Lakia INVESTMENTS o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku, co do zobowiązań wynikających z umowy poręczenia, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 4.450.000 EUR;
- 2) zobowiązanie Udziałowca do wsparcia Kredytobiorcy dodatkowymi środkami pieniężnym w celu uzupełnienia Rezerwy Obsługi Długu (w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych) do poziomu wymaganego Umową Kredytu wraz z oświadczeniem Udziałowca o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty stanowiącej wymaganą niniejszą Umową Rezerwę Obsługi Długu;
- 3) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę i poręczony przez Udziałowca do momentu wpisu zabezpieczeń rzeczowych do odpowiednich ksiąg i rejestrów;
- 4) podporządkowanie spłaty zobowiązań Kredytobiorcy wobec Udziałowca z tytułu udzielonych pożyczek (istniejących lub przyszłych) zobowiązaniom Kredytobiorcy wobec Banku do spłaty zadłużenia z tytułu niniejszej Umowy.

Innymi – standardowymi dla tego typu umów - zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt zostanie udostępniony Kredytobiorcy po ustanowieniu zabezpieczeń oraz spełnieniu innych typowych warunków udostępnienia. Udostępnienie kredytu jest także uwarunkowane refinansowaniem kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

Umowa spełnia kryterium uznania jej za umowę znaczącą, z uwagi na wartość udzielonego kredytu oraz wartość przedmiotów zabezpieczeń przekraczającą 10% kapitałów własnych Spółki. Wartość ta uwzględnia również kwotę kredytu udzielonego przez mBank Hipoteczny S.A. spółce zależnej Lakia Investmenst sp. z o.o. oraz wartość zabezpieczeń tej umowy, stosownie do § 2 ust. 1 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”).

Brak jest powiązań pomiędzy Spółką i jej spółkami zależnymi i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Spółkę a podmiotem, na rzecz, której ustanowiono hipotekę, zastawnikiem (mBank Hipoteczny S.A.), i osobami nim zarządzającymi.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R.

• 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 stanowiła krok milowy w dalszym procedowaniu nad uchwaleniem Planu Miejsowego. Projektanci Planu w związku z jego podziałem przystąpili do jego korekty.

5 czerwca 2014 r. na posiedzeniu Rady Dzielnicy Ursus projekt Planu z wprowadzonymi poprawkami został przedstawiony do zaopiniowania radnym. W punkcie trzecim obrad zaopiniowano pozytywnie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich cz. I.

Następnie projekt Planu zostanie przedstawiony na zebraniu Komisji Ładu Przestrzennego, które planowane jest na 1 lipca 2014 r. Ostatecznie projekt Planu trafi pod głosowanie do Rady Miasta, która w agendzie najbliższego posiedzenia zamieściła głosowanie nad uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. 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 terenów będących w własności 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. Podpisanie umowy planowane jest na lipiec 2014 r.

• ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

W dniu 29 maja 2014 r. w siedzibie Spółki odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. Zwyczajne Walne Zgromadzenie które podjęło uchwały:

- 1) w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2013.

- 2) w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2013.
- 3) w sprawie pokrycia straty Celtic Property Developments S.A. za rok 2013 r.
- 4) w sprawie dotyczącej dalszego istnienia Celtic Property Developments S.A.
- 5) w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2013.
- 6) w sprawie zatwierdzenia Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2013.
- 7) w sprawie udzielenia Członkom Zarządu Celtic Property Developments S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku 2013.
- 8) w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w 2013 roku.
- 9) w sprawie umorzenia akcji własnych Celtic Property Developments S.A.
- 10) w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A. i zmiany Statutu Spółki.
- 11) w sprawie zmiany Statutu Spółki.

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 grudnia 2013 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W pierwszym półroczu 2014 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów zmniejszył się o 0,01 mln PLN.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W pierwszym półroczu 2014 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 2,8 mln PLN wynikający głównie z poniesienia nakładów inwestycyjnych na projekt IRIS w I półroczu 2014 przy jednoczesnym braku aktualizacji wyceny tego biurowca na dzień 30 czerwca 2014. W analogicznym okresie 2013 roku zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 4,7 mln PLN.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W pierwszym półroczu 2014 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 0,96 mln PLN. Zwiększono rezerwy na koszty podatku od nieruchomości i koszty użytkowania wieczystego.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Na dzień 30 czerwca 2014 r. Grupa wykazywała w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 0,4 mln PLN.

Na dzień 30 czerwca 2014 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 12,5 mln PLN. Znaczące zmiany zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w pierwszym półroczu 2014 r. powstały głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

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 okresie pierwszym półroczu 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 pierwszym półroczu 2014 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi 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

• GŁOSOWANIE KOMISJI ŁADU PRZESTRZENNEGO

Po posiedzeniu Rady Dzielnicy Ursus, które odbyło się 5 czerwca 2014 r., 1 lipca 2014 r., odbyło się posiedzenie Komisji Ładu Przestrzennego przy Radzie m.st. Warszawy, na którym poddano pod głosowanie opiniowanie projektu uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I.

W wyniku głosowania pozytywnie zaopiniowano projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I. W konsekwencji pozytywnego zaopiniowania Projekt Planu trafił pod głosowanie Rady Miasta, które odbyło się 3 lipca 2014 r. W wyniku głosowania, Rada podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

• UCHWALENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH W REJONIE ULICY ORŁÓW PIASTOWSKICH

Prace nad planem od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy ze zmianami oraz podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich do momentu jego uchwalenia trwały prawie 8 lat.

Ostatecznie zwieńczeniem tych lat było poddanie pod głosowanie w dniu 3 lipca 2014 r. na sesji Rady m.st. Warszawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I.

Rada m.st. Warszawy, w wyniku głosowania podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I.

Dokument ten umożliwia rozpoczęcie rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych oraz uporządkowanie urbanistyczne obszaru o powierzchni około 220 ha, który stanowi 25 % powierzchni całej dzielnicy Ursus. Obecnie jest to obszar o największym potencjale inwestycyjnym na terenie m. st. Warszawa objęty jednorodnym planem zagospodarowania przestrzennego z doskonałymi, nowoczesnymi rozwiązaniami infrastrukturalnymi w zakresie komunikacji publicznej: szynowej i drogowej, oddalony tylko o 9km od ścisłego centrum Warszawy i 5 min jazdy samochodem od lotniska Fryderyka Chopina.

Ostatnim etapem prac nad planem zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I jest jego uprawnomocnienie i w związku z tym stanie się obowiązującym prawem miejscowym, które nastąpi 30 dni od ogłoszenia przez uprawnomocniony organ w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

• PODPISANIE AKTÓW NOTARIALNYCH

Jako zwieńczenie trwających niemal cztery lata rozmów z miastem stołecznym Warszawa oraz Skarbem Państwa, 3 lipca 2014 r., spółki zależne Emitenta tj.:

- Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dalej „Spółki Zależne”)

i

miasto stołeczne Warszawa,

oraz

- Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej „Spółka Zależna”)

i

- Skarb Państwa,

zawarły umowy w formie aktów notarialnych, obejmujące przeniesienie praw użytkowania wieczystego działek na miasto stołeczne Warszawa oraz Skarb Państwa. Ww. tereny w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I, przeznaczone są na tereny publiczne.

Spółki zależne zawarły następujące umowy:

- Umowa przedwstępna sprzedaży zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółką 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a miastem stołecznym Warszawa dotyczy sprzedaży przez Spółkę Zależną, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o następujących numerach KW WA1M/00228713/9, WA1M/00283412/2, WA1M/00338241/3, WA1M/00359139/8, WA1M/00453511/9, WA5M/00444063/5, WA5M/00444810/7, WA5M/00460144/5, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w księgach spółek to 5 687 012,99 złotych. Cena sprzedaży opiewa na kwotę 1 złoty za nieruchomość.
- Umowa darowizny zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółkami Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a miastem stołecznym Warszawa dotyczy nieodpłatnego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o numerach KW WA5M/00444808/0, WA5M/00473247/1, WA5M/00470813/9, WA5M/00470814/6, WA1M/00283410/8, WA1M/00283123/9, WA1M/00283128/4, WA1M/00338197/9, WA1M/00454073/3, WA1M/00283125/3, WA1M/00060388/5, WA1M/00359150/1, WA5M/00443952/7, WA1M/00060218/3, WA1M/00060294/9, WA5M/00444064/2, WA5M/00444065/9, WA1M/00233103/8, WA1M/00377082/5,

WA1M/00432820/5, WA5M/00443951/0, WA5M/00444066/6, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w księgach to 23 462 396,59 złotych.

- Umowa rozwiązania użytkowania wieczystego zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółką Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Skarbem Państwa, dotyczy rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości o numerach KW WA1M/00228714/6 oraz WA5M/00444807/3, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna nieruchomości w księgach to 3 372 163,96 złotych.

Zawarcie powyższych umów jest kolejnym krokiem umożliwiającym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Orłów Piastowskich - część I. Bezpłatne uzyskanie powyższych terenów przez miasto, jest następnym etapem przybliżającym dzielnicę Ursus do kompleksowej rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych po byłych Zakładach Przemysłowych Ursus. Wpływa to pozytywnie na zsynchronizowane i zrównoważone uruchomienie wielofunkcyjnej inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie jest niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

Grupa Celtic jako największy inwestor na tym terenie pragnie w podniosły sposób zaznaczyć rozpoczęcie inwestycji na obszarze objętym nowo uchwalonym planem, która wpisuje się w nowy rozdział współpracy pomiędzy samorządem a deweloperem w dziedzinie rozwoju obszarów pod obiekty publiczne – drogi, obiekty oświatowe, kulturalne włączając w to zorganizowanie muzeum poświęconego historii Ursusa i tym samym podkreślić wagę jaką miało uchwalenie planu zagospodarowania tych terenów nie tylko dla mieszkańców dzielnicy, ale całej Warszawy. Uchwalenie Planu jest zwieńczeniem wszystkich innych inwestycji publicznych na tym terenie: między innymi Zachodnia Obwodnica Warszawy, węzeł komunikacyjny Salomea oraz nowo wybudowane arterie komunikacyjne ul. 4 Czerwca 1989 r. i ul. Nowomory nad traktami kolejowymi.

• UPRAWOMOCNIENIE SIĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W REJONIE ULICY ORŁÓW PIASTOWSKICH – CZĘŚĆ I

15 sierpnia 2014 r. zakończył się ostatni etap formalnego uprawomocnienia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - Część I.

3 lipca 2014 roku, Rada Miasta st. Warszawa podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – Część I. Podjęcie uchwały przez Radę Miasta uruchomiło ostatni etap wdrożenia w życie Planu.

15 lipca 2014 roku uchwała Rady Miasta st. Warszawa z dnia 3 lipca została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uchwała wraz z całą dokumentacją została przekazana do Wojewody Mazowieckiego, który w ramach swoich uprawnień, w dniu 5 sierpnia 2014 roku, na stronach w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego opublikował Rozstrzygnięcie Nadzorcze.

W związku z tym, MPZP dla terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - Część I., w brzmieniu skorygowanym przez Wojewodę Mazowieckiego, wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa, czyli w dniu 15 sierpnia 2014 roku.

Prace nad planem od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy ze zmianami oraz podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich trwały prawie 8 lat.

Dokument ten umożliwia rozpoczęcie rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych oraz uporządkowanie urbanistyczne obszaru o powierzchni około 220 ha, który stanowi 25 % powierzchni całej dzielnicy Ursus. Obecnie jest to obszar o największym potencjale inwestycyjnym na terenie m. st. Warszawy objęty jednorodnym planem zagospodarowania przestrzennego z doskonałymi, nowoczesnymi rozwiązaniami infrastrukturalnymi w zakresie komunikacji publicznej: szynowej i drogowej, oddalony tylko o 9km od ścisłego centrum Warszawy i 5 min jazdy samochodem od lotniska Fryderyka Chopina.

Zgodnie z zapisami planu miejscowego na tej przestrzeni tylko Grupa Kapitałowa Celtic, jako największy inwestor, może zrealizować inwestycje o powierzchni użytkowej około 740 tys m² z czego około 450 tys m² przeznaczone może być pod budownictwo mieszkaniowe, a 250 tys pod zabudowę usługowo handlową i 40 tys m² pod budownictwo publiczne. Zamiarem Spółki jest modyfikacja powyższych założeń w celu optymalizacji zabudowy oraz zwiększenia atrakcyjności lokalizacji dla potencjalnych mieszkańców i poprzez to osiągnięcie maksymalnej wartości projektu dla jej akcjonariuszy.

Grupa kapitałowa Celtic planuje realizację wielofunkcyjnego obszaru miejskiego z budynkami mieszkalnymi obejmujących głównie mieszkania o powierzchni 40 -80 m². Mieszkania wybudowane w ramach projektu będą przeznaczone przede wszystkim dla młodych, pracujących osób lub rodzin poszukujących swojego pierwszego mieszkania. Cena mieszkania dostosowana będzie do uwarunkowań rynkowych i możliwości zakupowych potencjalnych nabywców. Łatwy i wygodny dojazd do centrum Warszawy stanowić mają szczególną zaletę projektu dla docelowej grupy odbiorców. Dogodny dojazd komunikacją publiczną stanowi dodatkowy atut tego terenu:

- dojazd koleją miejską – lokalizacja projektu pomiędzy stacjami Warszawa Ursus i Warszawa Ursus Północny, Gołębki i Niedźwiadek leżącymi na dwóch głównych trasach kolejowych, umożliwia dojazd do centrum w ok. 14 minut;
- dojazd samochodem/autobusem – bezpośrednie sąsiedztwo projektu z przystankami autobusowymi dwunastu linii oraz zachodniej obwodnicy Warszawy połączonej dzięki wybudowanymi ulicami ul. Nowomory oraz ul. 4 Czerwca 1989 r gwarantuje bliskość ważnych węzłów komunikacyjnych.

Aktualne tendencje na rynku wskazują duże zapotrzebowanie rynku na mieszkania o niewielkich powierzchniach i w umiarkowanych cenach. Projekt w Ursusie został tak pomyślany, aby swymi produktami idealnie wpisał się w potrzeby rynku, dlatego Spółka spodziewa się dużego popytu na dostarczane mieszkania. Ponadto, Spółka oczekuje dużego zainteresowania projektem wśród docelowej grupy odbiorców ze względu na przewagę konkurencyjną wynikającą z położenia i elastyczności projektu, innowacyjnych rozwiązań Smart City oraz planowanych atrakcyjnych cen.

Powyższe fakty świadczą, iż uchwalenie planu oraz poczynione inwestycje infrastrukturalne otworzyły nowy rozdział w historii dzielnicy Ursus. Zagospodarowanie tak wielkiej powierzchni i oddanie jej ponownie mieszkańcom to nie tylko proces rewitalizacji. To uruchomienie wielkiego procesu inwestycyjnego, stworzenie setek nowych miejsc pracy, osiedlenie nowych mieszkańców oraz zrealizowanie wielu inwestycji ważnych z punktu widzenia dzielnicy, choćby w warstwie edukacyjnej.

To także realizacja nowego modelu współpracy między miastem, dzielnicą a inwestorami. W procesie uchwalania planu Grupa Kapitałowa Celtic nieodpłatnie przekazała miastu ponad 8 ha terenów przeznaczonych w planie pod inwestycje publiczne. To działanie zdjęło z budżetu samorządowego

poważny wydatek związany z wykupem ziemi, pieniądze te będzie można przeznaczyć na inwestycje dzielnicowe na tym terenie.

Jeszcze w tym roku Grupa Kapitałowa Celtic rozpocznie realizację pierwszego etapu swoich planów inwestycyjnych. Szczegóły zostaną podane na najbliższej konferencji prasowej.

• **DECYZJA O PRZEPROWADZENIU EMISJI OBLIGACJI**

W celu zabezpieczenia potrzeb finansowych Grupy na najbliższe lata, w tym głównie przygotowanie inwestycji na terenach objętych planem, Zarząd CPD S.A. planuje dofinansowanie Grupy przez akcjonariuszy Spółki. W rezultacie w dniu 5 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o przeprowadzeniu przez Spółkę emisji obligacji zamiennych na akcje o łącznej ilości nie przekraczającej 160 sztuk i wartości nominalnej 50 tys. EUR za sztukę. Łączna wartość nominalna obligacji wyniesie nie więcej niż 8.000 tys. EUR. Obligacje będą emitowane w transzach, z zastrzeżeniem że ostatnia emisja będzie miała miejsce nie później niż 31 grudnia 2015 r. Emisja obligacji będzie skierowana w pierwszej kolejności do wybranych inwestorów z grona dotychczasowych akcjonariuszy i nie będzie stanowiła oferty publicznej. W ocenie Zarządu pozyskanie przez Grupę kapitału przez emisję obligacji jest najkorzystniejszym sposobem pozyskania niezbędnych środków finansowych na korzystnych warunkach.

Regulamin składania przez akcjonariuszy CPD SA deklaracji zainteresowania nabyciem obligacji został opublikowany 18 sierpnia 2014 roku. Deklaracje zainteresowania nabyciem obligacji będą przyjmowane do 1 września 2014 roku. Data wstępnego przydziału została zaplanowana na dzień 8 września 2014 roku. Zawiadomienie o wynikach wstępnego przydziału będzie miało miejsce 11 września 2014 roku.

• **SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW SPÓŁKI ZALÉŻNEJ**

W wyniku kontynuacji procesów konsolidacyjnych i optymalizujących koszty zarządzania portfelem nieruchomości, rozpoczętych na początku 2012 r, Grupa zainicjowała proces sprzedaży udziałów spółki Gaetan Investments sp. z o.o..

Na dzień publikacji raportu powyższe działania nie zostały odzwierciedlone w dokumentach rejestrowych spółki. Spółka nie prowadziła żadnej działalności operacyjnej ani inwestycyjnej w bieżącym roku.

23.ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

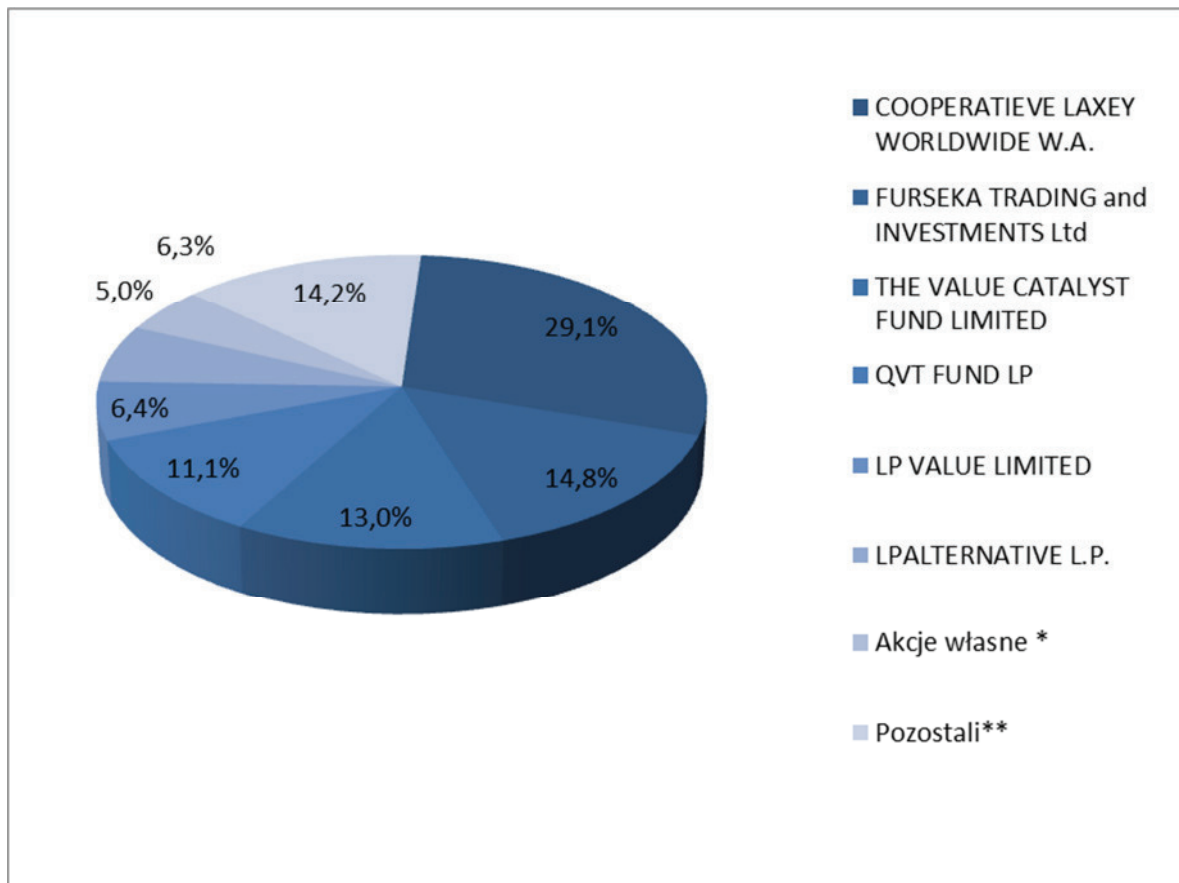
W okresie sprawozdawczym Grupa Celtic nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

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:

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R.

	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%
TOOTAL			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 Wiczowska	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 E, wynosząca 34.396.264 akcji.

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

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

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

28.ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 czerwca 2014 r. Grupa wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych w następujących bankach:

- kredyt udzielony przez bank HSBC w kwocie 40 407 tys. PLN;
- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 59 777 tys. PLN

W odniesieniu do kredytu udzielonego przez bank HSBC służącego finansowaniu dwóch nieruchomości inwestycyjnych, w dniu 18 czerwca 2014 r. spółki zależne Robin Investments Sp. z o.o. oraz Lakia Investments Sp. z o.o. (właściciele tych nieruchomości), podpisały umowę z mBankiem Hipotecznym S.A. w celu refinansowania tego kredytu. Wcześniej, w dniu 29 maja 2014 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej z HSBC, który przewidywał ostateczną spłatę kredytu w dniu 27 czerwca 2014 r. Faktyczne refinansowanie (zaciągnięcie zobowiązania w mBanku Hipotecznym oraz spłata zadłużenia w stosunku do HSBC) nastąpiło w dniu 1 lipca 2014 r.

Umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym S.A. podpisane 18 czerwca 2014 r. opiewają na łączną maksymalną kwotę kredytu wynoszącą 10,3 mln EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na czerwiec 2029 r.

Kredyt został udzielony na warunkach rynkowych i jest zabezpieczony między innymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych będących własnością spółek Robin Investments Sp. z o.o. i Lakia Investments Sp. z o.o. oraz ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach tych spółek.

W odniesieniu do kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK, ostateczny termin spłaty kredytu bądź jego konwersji na długoterminowy kredyt inwestycyjny przypadał na dzień 12 sierpnia 2014 r. Jednocześnie w dniu 12 sierpnia 2014 r. został podpisany trzeci aneks do umowy kredytowej, który wydłużył termin spłaty do dnia 31 grudnia 2014 r.

W odniesieniu do Kredytu VAT ostateczna spłata nastąpi nie później niż 31 grudnia 2014 r.

Jednym z warunków uzyskania konwersji kredytu i tym samym odroczenia terminu ostatecznej spłaty kredytu jest osiągnięcie określonego w umowie bankowej poziomu wynajmu. Priorytetem dla Zarządu Grupy jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny zgodnie z obecnym harmonogramem tj. najpóźniej w grudniu 2014 r. W ocenie Zarządu do końca roku 2014 r. stopień komercjalizacji budynku osiągnięć oczekiwany poziom. W przypadku wystąpienia czynników, które uniemożliwiłyby osiągnięcie zakładanego poziomu wynajmu, Zarząd rozważy negocjacje z bankiem w celu przedłużenia terminu konwersji kredytu.

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

29.SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2014 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Skład Zarządu Celtic Property Developments S.A na koniec I półrocza 2014 nie uległ zmianie w porównaniu do stanu na koniec roku 2013.

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. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Celtic Property Developments S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. („Grupa Kapitałowa”) oraz skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres pierwszego półrocza 2014 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Celtic Property Developments S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący przeglądu spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Warszawa, 28 sierpnia 2014 r.

Elżbieta Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2014 R. WRAZ ZE
SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY
DEVELOPMENTS S.A**

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2014 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
za pierwsze półrocze 2014 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej

(dane finansowe niebadane, były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z 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	9
3 Istotne zmiany wartości szacunkowych	12
4 Nieruchomości inwestycyjne	14
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	14
6 Zapasy	15
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15
8 Kapitał podstawowy	15
9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16
10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	16
11 Odroczone podatek dochodowy	17
12 Przychody według rodzajów	17
13 Koszt sprzedaży	17
14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	17
15 Koszty administracyjne - pozostałe	18
16 Pozostałe przychody	18
17 Przychody i koszty finansowe	18
18 Podatek dochodowy	18
19 Operacyjne przepływy pieniężne	19
20 Transakcje z jednostkami powiązanymi	19
21 Wypłata dywidendy	20
22 Zysk na akcję	20
23 Zobowiązania warunkowe	20
24 Segmenty operacyjne	20
25 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	20
26 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	20
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	23
27 Śródroczne informacje jednostki dominującej	23
27.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	23
27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	24
27.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	25
27.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	26
27.5 Udziały w jednostkach zależnych	27
27.6 Obligacje	27
27.7 Należności długoterminowe	27
27.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	28
27.9 Pożyczki	29
27.10 Koszty administracyjne	29
27.11 Przychody i koszty finansowe	29
27.12 Operacyjne przepływy pieniężne	30
27.13 Transakcje z jednostkami powiązanymi	30
27.14 Kapitał podstawowy	32

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014

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

I Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		14-06-30	13-06-30
		(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	12	7 219	7 838
Koszty sprzedaży	13	(1 260)	(8 659)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		5 959	(821)
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	14	(5 190)	(6 116)
Koszty administracyjne - pozostałe	15	(3 792)	(4 194)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(133)	(50)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	(2 182)
Pozostałe przychody	16	16	355
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(2 772)	4 680
Wynik z wyceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży		0	1 350
WYNIK OPERACYJNY		(5 912)	(6 978)
Przychody finansowe	17	156	256
Koszty finansowe	17	(3 790)	(7 271)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(9 546)	(13 993)
Podatek dochodowy	18	244	(3 017)
WYNIK NETTO		(9 302)	(17 010)
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(175)	(681)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(9 477)	(17 691)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	22	(0,27)	(0,50)

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2014 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	14-06-30 (niebadane)	13-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	443 268	442 793
Rzeczowe aktywa trwałe		821	853
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		107	108
Obligacje		3 309	3 190
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	435	360
		447 940	447 304
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	7 656	7 773
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	9 410	7 865
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	7 356	11 981
		24 422	27 619
Aktywa razem		472 362	474 923

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	14-06-30 (niebadane)	13-12-31
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		(4 022)	(3 847)
Skumulowane zyski (straty)		331 760	341 062
Kapitał własny razem		319 885	329 362
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	1 118	384
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	22 020	22 027
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	12 521	13 468
		35 659	35 879
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	16 369	15 370
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		265	267
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	100 184	94 045
		116 818	109 682
Zobowiązania razem		152 477	145 561
Pasywa razem		472 362	474 923

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2014 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne	kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)			Razem
					Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 01-01-2013		3 431	0	(3 933)	0	4 399	379 724	383 621
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>								
Akcje własne			(12 300)	0	0	0	0	(12 300)
		0	(12 300)	0	0	0	0	(12 300)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0	(681)	0	0	0	(681)
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(17 010)	(17 010)
		0	0	(681)	0	0	(17 010)	(17 691)
Stan na 30-06-2013 /niebadane		3 431	(12 300)	(4 614)	0	4 399	362 714	353 630
Stan na 01-01-2014		3 460	(12 300)	(3 847)	0	987	341 062	329 362
<u>Transakcje z właścicielami</u>								
		0	0	0	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0	(175)	0	0	0	(175)
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(9 302)	(9 302)
		0	0	(175)	0	0	(9 302)	(9 477)
Stan na 30-06-2014 /niebadane		3 460	(12 300)	(4 022)	0	987	331 760	319 885

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2014 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
	14-06-30 (niebadane)	13-06-30 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	19 (5 693)	2 725
Odsetki zapłacone	(429)	(1 329)
Zapłacony podatek dochodowy	0	(120)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 122)	1 276
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	(3 254)	(2 173)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(111)	(257)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	0	13 130
Odsetki otrzymane	44	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 321)	10 700
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	5 820	3 493
Nabycie obligacji	0	(3 000)
Nabycie akcji własnych	0	(12 300)
Splata kredytów i pożyczek	(1 003)	(4 734)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 817	(16 541)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 625)	(4 565)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku	11 981	27 101
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	7 356	22 536

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2014 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

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

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

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

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 37 spółek zależnych. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy.

2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 czerwca 2014 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 116 818 tys. zł (w tym zobowiązania z tyt. kredytów bankowych 100 184 tys. zł) i przewyższają aktywa obrotowe o 92 396 tys. zł. Jak zostało opisane w nocie 10, Zarząd podjął odpowiednie działania w celu przedłużenia terminów spłaty tych kredytów. Zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez HSBC, które na dzień bilansowy wynosiły 40 407 tys. zł, w dniu 1 lipca 2014 r. zostały zrefinansowane długoterminowym kredytem zaciągniętym w banku m-bank hipoteczny S.A., którego ostateczny termin spłaty przypada w czerwcu 2029 r. W odniesieniu do zobowiązań z tytułu kredytu udzielonego przez bank BZ WBK, które na dzień bilansowy wynosiły 59 777 tys. zł, w dniu 12 sierpnia 2014 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej który wydłużył termin ostatecznej spłaty kredytu bądź jego konwersji na długoterminowy kredyt inwestycyjny do dnia 31 grudnia 2014 r. Jednym z warunków uzyskania konwersji kredytu i tym samym odroczenia ostatecznej spłaty kredytu na okres do roku 2019 jest osiągnięcie określonego w umowie bankowej poziomu powierzchni wynajmu. Priorytetem dla Zarządu Grupy jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny zgodnie z obecnym harmonogramem tj. w grudniu 2014 r. W ocenie Zarządu do końca roku 2014 r. stopień komercjalizacji budynku osiągnie oczekiwany poziom; w przypadku wystąpienia czynników, które uniemożliwiłyby osiągnięcie zakładanego poziomu wynajmu Zarząd rozważy negocjacje z bankiem w celu przedłużenia terminu konwersji kredytu.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jednocześnie w oparciu o analizę prognozowanych przepływów finansowych w okresie kolejnych 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, Zarząd widzi konieczność pozyskania dodatkowych środków finansowych, które zapewniłyby Grupie finansowanie dla kluczowych projektów oraz poprawiły strukturę finansową Grupy.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w nocy 26 "Zdarzenia po dniu bilansowym" w dniu 15 sierpnia 2014 r. zakończył się ostatni etap formalnego uprawnienia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich (terenów Ursusa, które pozostają w posiadaniu Grupy), co pozwala na rozpoczęcie inwestycji budowlanych w niedalekiej przyszłości.

W celu zabezpieczenia potrzeb finansowych Grupy na najbliższe 12 miesięcy, w tym przygotowanie inwestycji na terenach objętych planem, Zarząd CPD S.A. planuje dofinansowanie Grupy przez akcjonariuszy Spółki. W rezultacie w dniu 5 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o przeprowadzeniu przez Spółkę emisji obligacji zamiennych na akcje o łącznej ilości nie przekraczającej 160 sztuk i wartości nominalnej 50 tys. EUR za sztukę. Łączna wartość nominalna obligacji wyniesie nie więcej niż 8.000 tys. EUR. Obligacje będą emitowane w transzach, z zastrzeżeniem że ostatnia emisja będzie miała miejsce nie później niż 31 grudnia 2015 r. Emisja obligacji będzie skierowana w pierwszej kolejności do wybranych inwestorów z grona dotychczasowych akcjonariuszy i nie będzie stanowiła oferty publicznej. W ocenie Zarządu pozyskanie przez Grupę kapitału przez emisję obligacji jest najkorzystniejszym sposobem pozyskania niezbędnych środków finansowych.

W ocenie Zarządu, uwzględniając planowaną emisję obligacji adresowaną do obecnych wybranych akcjonariuszy Jednostki Dominującej, ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie pozyskać środków finansowych na zapewnienie jej finansowania jest niskie.

2.1 Podstawy sporządzenia

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

MSR 27 - "Jednostkowe sprawozdania finansowe"

Zmiany do MSR 27 opublikowanego ponownie jako MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub później. Przepisy dotyczące konsolidacji stanowiące poprzednio część MSR 27 (2008) zostały zmienione i są obecnie zawarte w MSSF 10. W UE zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub później.

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.

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 napotymane 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.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Standardy rachunkowości, zmiany i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują

Następujące nowe standardy rachunkowości, zmiany istniejących standardów i interpretacje, które nie są obowiązujące w roku 2014 i których Grupa nie zdecydowała się zastosować wcześniej, zostały już opublikowane:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wejście w życie zostało odroczone przez Radę ds. MSSF bez wskazania planowanego terminu zatwierdzenia. MSSF 9 stanowi I Fazę projektu RMSR, aby zastąpić MSR 39. MSSF 9 wprowadza ulepszone i uproszczone podejście do klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych w porównaniu z wymogami MSR 39. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE.
- KIMSF 21 „Opłaty” – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 r. lub później.
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE.

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE.

- Zmiany do MSR 16 i MSR 38 „Objaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji” – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE.

- Zmiany do MSSF 11 „Ujęcie nabycia udziałów we wspólnej działalności” – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE.

- MSSF 15 „Umowy z klientami” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu powyższych standardów i interpretacji na sprawozdawczość Spółki.

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.

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2014 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,70% - 9,25%

W ramach poziomu 2 wartość godziwa niezabudowanych gruntów (Ursus, Wolbórz) została ustalona przy użyciu podejścia porównawczego.

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

W pierwszym półroczu 2014 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 2.773 tys PLN, wynikającą z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwierciedlonych we wzroście wartości godziwych.

Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

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.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Celtic Investments Limited i East Europe Property Financing AB, które według stanu na 30 czerwca 2014 r. miały wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadały znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek.

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 30 czerwca 2014 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.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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.

Podatki dochodowe za okresy śródroczne są naliczane z wykorzystaniem stawki podatkowej, która odzwierciedla przewidywany całkowity zysk lub stratę roczną. Różnica między kosztem podatku dochodowego i stawką podatkową 19% wynika głównie z niewykazanych aktywów z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych oraz nadwyżki dodatnich różnic przejściowych nad ujemnymi różnicami przejściowymi w spółkach, w których nie przewiduje się ujęcia aktywów z tytułu podatku odroczonego za pełen rok finansowy. Na każdy dzień bilansowy Zarząd przeprowadza analizę odzyskiwalności strat podatkowych, w oparciu o plany biznesowe poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy i przewidywane projekcje podatkowe dla tych podmiotów, i na tej podstawie podejmowane są decyzje o aktywowaniu bądź nieaktywowaniu strat podatkowych za lata ubiegłe.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	2014-01-01- 14-06-30	2013-01-01- 13-06-30
Stan na początku roku	442 793	438 017
Nakłady inwestycyjne	3 254	2 173
Zbycie nieruchomości	0	(15 100)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	0	(2 084)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(2 772)	4 599
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(7)	(7)
	443 268	427 598

W pierwszym półroczu 2014 Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

W czerwcu 2013 r. została zbyta przez spółkę zależną Mandy Investments Sp. z o.o. nieruchomość inwestycyjna zlokalizowana w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne, które w pierwszym półroczu 2014 r. wynosiły 3 254 tys PLN, wiązały się głównie z pracami wykończeniowymi dla najemców w budynku Iris w związku z jego komercjalizacją.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	14-06-30	13-06-30
- przynoszących dochody z czynszów	1 968	1 835
- pozostałych	69	85
	2 037	1 920

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-06-2014	31-12-2013
Należności handlowe	707	295
Pożyczki krótkoterminowe	11	95
Należności publicznoprawne	2 060	2 881
Należności od jednostek powiązanych	51	0
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	1 163	1 407
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 109	2 422
Należności pozostałe	309	765
Należności krótkoterminowe	9 410	7 865
Należności długoterminowe	0	0
Razem należności	9 410	7 865

Pozycja Rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczy głównie rozliczenia opłat rocznych z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego gruntów.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6 Zapasy

	30-06-2014	31-12-2013
Na początku roku	7 773	15 496
Nakłady inwestycyjne	0	244
Zbycie	0	(4 329)
Odpis aktualizujący	10	(3 674)
Różnice kursowe	(127)	36
	7 656	7 773

W pierwszym półroczu 2014 Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów. W pierwszym półroczu 2013 r. sprzedane zostały działki zlokalizowane w pod-warszawskiej Magdalence (przez spółkę zależną Geatan Investments Sp. z o.o.) oraz działki w Jaktorowie i Nowej Piasecznicy (przez spółkę zależną Antigo Investments Sp. z o.o.)

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30-06-2014	31-12-2013
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 342	1 771
Krótkoterminowe depozyty bankowe	13	10 210
	7 356	11 981

8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 595	34 595	3 460	3 460

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.

Spółka na dzień 30.06.2014 posiada 1.732.394 akcji własnych o wartości 12.299.997,40 PLN. Akcje zostały nabyte w dn. 15 kwietnia 2013 r. za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A. z siedzibą w Warszawie. Cena nabycia jednej akcji wynosiła 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. W dniu 29 maja 2014 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 21 w sprawie umorzenia akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego. Na podstawie wyżej wymienionej uchwały, kapitał zakładowy zostanie obniżony o 173.239,40 pln w drodze umorzenia 1.732.394 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30-06-2014	31-12-2013
Kaucje najemców	1 118	384

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30-06-2014	31-12-2013
Zobowiązania handlowe	1 075	1 540
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	1 405	455
Kaucje najemców	0	512
Pozostałe zobowiązania	243	179
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	13 646	12 684
	16 369	15 370

Pozycja "biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów" nie uległa istotnej zmianie w stosunku do 31 grudnia 2013 r. i zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe.

10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-06-2014	31-12-2013
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22 020	22 027
	22 020	22 027
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	100 184	94 004
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	0	41
	100 184	94 045
Kredyty i pożyczki razem	122 204	116 072

Według stanu na 30 czerwca 2014 r. Grupa wykazywała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych w następujących bankach:

- kredyt udzielony przez bank HSBC w kwocie 40 407 tys. PLN;
- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 59 777 tys. PLN

W odniesieniu do kredytu udzielonego przez bank HSBC służącego finansowaniu dwóch nieruchomości inwestycyjnych, w dniu 18 czerwca 2014 r. spółki zależne Robin Investments Sp. z o.o. oraz Lakia Investments Sp. z o.o. (właściciele tych nieruchomości), podpisały umowę z mBankiem Hipotecznym S.A. w celu refinansowania tego kredytu. Wcześniej, w dniu 29 maja 2014 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej z HSBC, który przewidywał ostateczną spłatę kredytu w dniu 27 czerwca 2014 r. Faktyczne refinansowanie (zaciągnięcie zobowiązania w mBanku Hipotecznym oraz spłata zadłużenia w stosunku do HSBC) nastąpiło w dniu 1 lipca 2014 r.

Umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym S.A. podpisane 18 czerwca 2014 r. opiewają na łączną maksymalną kwotę kredytu wynoszącą 10,3 mln EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na czerwiec 2029 r.

Kredyt został udzielony na warunkach rynkowych i jest zabezpieczony między innymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych będących własnością spółek Robin Investments Sp. z o.o. i Lakia Investments Sp. z o.o. oraz ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach tych spółek.

W odniesieniu do kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK, ostateczny termin spłaty kredytu bądź jego konwersji na długoterminowy kredyt inwestycyjny przypadał na dzień 12 sierpnia 2014 r. Jednocześnie w dniu 12 sierpnia 2014 r. został podpisany trzeci aneks do umowy kredytowej, który wydłużył termin spłaty do dnia 31 grudnia 2014 r.

W odniesieniu do Kredytu VAT (linia kredytowa w ramach umowy z BZ WBK) ostateczna spłata nastąpi nie później niż 31 grudnia 2014 r.

Jednym z warunków uzyskania konwersji kredytu i tym samym odroczenia terminu ostatecznej spłaty kredytu jest osiągnięcie określonego w umowie bankowej poziomu wynajmu. Priorytetem dla Zarządu Grupy jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny zgodnie z obecnym harmonogramem tj. najpóźniej w grudniu 2014 r. W ocenie Zarządu do końca roku 2014 r. stopień komercjalizacji budynku osiągnie oczekiwany poziom. W przypadku wystąpienia czynników, które uniemożliwiłyby osiągnięcie zakładanego poziomu wynajmu, Zarząd rozważy negocjacje z bankiem w celu przedłużenia terminu konwersji kredytu.

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Odroczony podatek dochodowy

	30-06-2014	31-12-2013		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	435	360		
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 521	13 468		
Wygasanie strat podatkowych na dzień 30.06.2014				
	2014	2015-2016	2017-2018	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	568	5 522	4 555	10 645
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	4 773	36 770	170 347	211 890

12 Przychody według rodzajów

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Przychody z najmu	4 511	3 339
Sprzedaż zapasów	0	2 420
Sprzedaż środków trwałych	86	2
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	0	159
Usługi związane z najmem	2 622	1 918
	7 219	7 838

Przychody z wynajmu Grupa generuje z posiadanych nieruchomości biurowych zlokalizowanych w Warszawie: budynek Aquarius przy ul. Polczyńskiej oraz budynku Lakia i Iris zlokalizowane przy ul. Cybernetyki.

Wzrost przychodów z tytułu najmu i usług związanych z najmem w pierwszym półroczu 2014 w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego wynikał głównie z rosnącego poziomu komercjalizacji budynku Iris, który został przyjęty do użytkowania w grudniu 2012 r. i od tego momentu stopniowo pozyskiwani są nowi najemcy.

W pierwszym półroczu 2014 r. Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów.

13 Koszt sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Koszt sprzedanych zapasów	14	4 132
Koszt sprzedanych środków trwałych	39	38
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	(240)
Koszt wykonanych usług	1 207	4 729
	1 260	8 659

Na koszty wykonanych usług składały się głównie koszty usług związanych z utrzymaniem wynajmowanych budynków biurowych oraz innych usług refakturowanych na najemców.

14 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Koszty pracownicze	689	1 358
Utrzymanie nieruchomości	2 033	1 914
Podatki od nieruchomości	1 528	1 522
Użytkowanie wieczyste	851	1 205
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	89	117
	5 190	6 116

W pierwszym półroczu 2014 Spółka wykazała znacznie niższe koszty pracownicze w związku z redukcją wynagrodzeń i bonusów dla Zarządu zgodnie z podjętą przez Radę Nadzorczą uchwałą.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

15 Koszty administracyjne - pozostałe

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Usługi doradcze	2 204	1 233
Transport	23	(41)
Podatki	41	102
Utrzymanie biura	1 064	1 807
Pozostałe usługi	265	804
Nieodliczony VAT	169	273
Odpisy aktualizujące wartość należności	26	16
	3 792	4 194

16 Pozostałe przychody

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Pozostałe	16	355
	16	355

17 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(1 513)	(1 722)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(826)	(725)
- Koszty pozostałych odsetek	(459)	(90)
- Pozostałe	(156)	(54)
Różnice kursowe netto	(494)	(4 661)
Pozostałe koszty finansowe	(23)	(19)
Odpisy aktualizujące	(319)	0
Koszty finansowe	(3 790)	(7 271)
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	34	180
- Odsetki od jednostek powiązanych	0	2
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	122	74
Przychody finansowe	156	256

W pierwszej połowie 2014 r. Grupa wykazała stratę z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych na wycenie kredytów HSBC i BZ WBK udzielonych w EUR.

18 Podatek dochodowy

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Podatek bieżący	778	0
Podatek odroczony	(1 022)	3 017
	(244)	3 017

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

19 Operacyjne przepływy pieniężne

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(9 546)	(13 993)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	102	120
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(175)	(681)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	2 772	(4 599)
– wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	2 182
– wynik ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	39	0
– kosztów z tytułu odsetek	1 516	2 382
– przychodów z tytułu odsetek	(181)	0
– różnic kursowych	606	3 496
– utraty wartości zapasów	(10)	(240)
– inne korekty	3	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(1 603)	5 501
– zmiana stanu zapasów	0	3 805
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	784	4 752
	(5 693)	2 725

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:

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	120	120
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	119	97
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	708	96
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	0	0
Łączne należności	0	16
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi		
Przychody		
<i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i>	0	3
<i>Wolf Investments Sp. z o.o.</i>	3	3
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i>	0	3
<i>Laxey Cooperative</i>	0	3

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Transakcje z jednostkami powiązanymi cd

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2014	30-06-2013
Koszty		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz	10	47
	30-06-2014	31-12-2013
Zobowiązania		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz	0	58

21 Wypłata dywidendy

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

22 Zysk na akcję

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	14-06-30	13-06-30
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(9 302)	(17 010)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 595	34 307
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(0,27)	(0,50)

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

23 Zobowiązania warunkowe

W pierwszym półroczu 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.

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

Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego

W dniu 3 lipca 2014 r. Rada m.st. Warszawy, w wyniku głosowania podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich (terenów Ursusa, które pozostają w posiadaniu Grupy).

W dniu 5 sierpnia 2014 roku na stronach w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego opublikowano Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego odnośnie planu zagospodarowania, a następnie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa, czyli w dniu 15 sierpnia 2014 roku, Plan Zagospodarowania wszedł w życie.

Zgodnie z zapisami planu miejscowego na tej przestrzeni tylko Grupa Kapitałowa Celtic, jako największy inwestor, może zrealizować inwestycje o powierzchni użytkowej około 740 tys m² z czego około 450 tys m² przeznaczone może być pod budownictwo mieszkaniowe, a 250 tys pod zabudowę usługowo handlową i 40 tys m² pod budownictwo publiczne. Zamiarem Spółki jest modyfikacja powyższych założeń w celu optymalizacji zabudowy oraz zwiększenia atrakcyjności lokalizacji dla potencjalnych mieszkańców i poprzez to osiągnięcie maksymalnej wartości projektu dla jej akcjonariuszy.

Uchwalenie Planu umożliwi Grupie Celtic rozpoczęcie na terenach podwarszawskiego Ursusa realizacji wielofunkcyjnego obszaru miejskiego z budynkami mieszkalnymi obejmujących głównie mieszkania. Zgodnie z intencją Zarządu jeszcze w tym roku Grupa Kapitałowa Celtic rozpocznie realizację pierwszego etapu swoich planów inwestycyjnych.

Przekazanie gruntów miastu

W procesie uchwalania planu Grupa Kapitałowa Celtic przekazała miastu ponad 8 ha terenów przeznaczonych w planie pod inwestycje publiczne. To działanie zdjęło z budżetu samorządowego poważny wydatek związany z wykupem ziemi, pieniądze te będzie można przeznaczyć na inwestycje dzielnicowe na tym terenie. Przekazanie gruntów odbyło się w ramach następujących transakcji zawartych po dacie bilansowej:

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- Umowa przedwstępna sprzedaży zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółką 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a miastem stołecznym Warszawa dotyczy sprzedaży przez Spółkę Zależną, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w księgach spółek to 5 687 012,99 złotych. Cena sprzedaży opiewa na kwotę 1 złoty za nieruchomość.

- Umowa darowizny zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółkami Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a miastem stołecznym Warszawa dotyczy nieodpłatnego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w księgach to 23 462 396,59 złotych.

- Umowa rozwiązania użytkowania wieczystego zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółką Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Skarbem Państwa, dotyczy rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna nieruchomości w księgach to 3 372 163,96 złotych.

Zawarcie powyższych umów jest kolejnym krokiem umożliwiającym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Orłów Piastowskich - Część I. Bezpłatne uzyskanie powyższych terenów przez miasto, jest następnym etapem przybliżającym dzielnice Ursus do kompleksowej rewitalizacji zdegradowanych terenów poprzemysłowych po byłych Zakładach Przemysłowych Ursus. Wpływa to pozytywnie na zsynchronizowane i zrównoważone uruchomienie wielofunkcyjnej inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie jest niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

Zarząd CPD jest w trakcie analizy wpływu powyższych zdarzeń (uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego oraz nieodpłatne przekazanie gruntów pod tereny publiczne miastu) na wartość godziwą nieruchomości zlokalizowanych na terenie Ursusa, których Grupa jest właścicielem. W ocenie Zarządu, uchwalenie planu będzie to miało pozytywny wpływ na wartość tych nieruchomości inwestycyjnych (pomimo nieodpłatnego przekazania części gruntów gminie). Kolejna wycena do wartości godziwej zostanie przeprowadzona na 31 grudnia 2014 r. i na tą datę zostanie rozpoznany w sprawozdaniu wpływ powyższych zdarzeń.

Emisja obligacji zamiennych na akcje

W dniu 5 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o przeprowadzeniu przez Spółkę emisji obligacji serii A zamiennych na akcje Spółki serii G oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru obligacji zamiennych serii A, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G oraz zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii G oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym. Zgodnie z uchwałą przewidywana jest emisja akcji o łącznej ilości nie przekraczającej 160 sztuk i wartości nominalnej 50 tys. EUR za sztukę. Łączna wartość nominalna obligacji wyniesie nie więcej niż 8.000 tys. EUR. Obligacje będą emitowane w transzach, z zastrzeżeniem że ostatnia emisja będzie miała miejsce nie później niż 31 grudnia 2015 r. Emisja obligacji będzie skierowana w pierwszej kolejności do wybranych inwestorów z grona dotychczasowych akcjonariuszy i nie będzie stanowiła oferty publicznej. W ocenie Zarządu pozyskanie przez Grupę kapitału przez emisję obligacji jest najkorzystniejszym sposobem pozyskania niezbędnych środków finansowych na korzystnych warunkach.

W konsekwencji Zarząd Spółki opracował treść „Regulaminu składania przez akcjonariuszy Celtic Property Developments S.A. deklaracji zainteresowania nabyciem obligacji”. Regulamin został ogłoszony 18 sierpnia 2014 r.

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obligacje nie zostały objęte przez inwestorów.

Kredyt bankowy

W dniu 18 czerwca 2014 r. spółki zależne Robin Investments Sp. z o.o. oraz Lakia Investments Sp. z o.o. podpisały umowę z mBankiem Hipotecznym S.A. w celu refinansowania kredytu udzielonego przez bank HSBC. Faktyczne refinansowanie (zaciągnięcie zobowiązania w mBanku Hipotecznym oraz spłata zadłużenia w stosunku do HSBC) nastąpiło w dniu 1 lipca 2014 r. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały opisane w nocie 10.

Sprzedaż udziałów spółki zależnej

W wyniku kontynuacji procesów konsolidacyjnych i optymalizujących koszty zarządzania portfelem nieruchomości rozpoczętych na początku 2012 r., Grupa zainicjowała proces sprzedaży udziałów spółki Gaetan Investments. Na dzień publikacji raportu powyższe działania nie zostały odzwierciedlone w dokumentach rejestrowych spółki. Spółka nie prowadziła żadnej działalności operacyjnej ani inwestycyjnej w bieżącym roku.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2014 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

za pierwsze półrocze 2014 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej

(dane finansowe niebadane, były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

II Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

27 Śródroczne informacje jednostki dominującej

27.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		14-06-30 (niebadane)	13-06-30 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży		298	499
Koszty administracyjne	27.10	(937)	(1 320)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(82)	(77)
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne		(16 694)	(16 015)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		9 190	11 593
WYNIK OPERACYJNY		(8 225)	(5 320)
Przychody finansowe	27.11	554	937
Koszty finansowe	27.11	(130)	(185)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(7 801)	(4 568)
Podatek dochodowy		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(7 801)	(4 568)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		(0,23)	(0,13)

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

27.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-06-2014 (niebadane)	31-12-2013
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		5	7
wylączeniem wartości firmy		8	10
Należności długoterminowe	27.7	313 702	315 065
Obligacje	27.6	3 309	3 190
		317 024	318 272
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	27.8	125	196
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 076	6 355
		2 201	6 551
Aktywa razem		319 225	324 823
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		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)		(483 192)	(475 391)
Kapitał własny razem		305 598	313 398
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy		11 560	9 304
		11 560	9 304
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 067	2 121
		2 067	2 121
Pasywa razem		319 225	324 823

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

27.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Skumulowane zyski (straty)						Razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 01-01-2013	3 431	796 643	0	4 399	0	(431 522)	372 951
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>							
Akcje własne	0	0		0	(12 300)	0	(12 300)
	0	0	0	0	(12 300)	0	(12 300)
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(4 568)	(4 568)
	0	0	0	0	0	(4 568)	(4 568)
Stan na 30-06-2013 /niebadane	3 431	796 643	0	4 399	(12 300)	(436 090)	356 083
Stan na 01-01-2014	3 460	796 643	0	987	(12 300)	(475 391)	313 398
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
	0	0	0	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(7 801)	(7 801)
	0	0	0	0	0	(7 801)	(7 801)
Stan na 30-06-2014 /niebadane	3 460	796 643	0	987	(12 300)	(483 192)	305 598

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

27.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		14-06-30 (niebadane)	13-06-30 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	27.12	(94)	(454)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(94)	(454)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(11 958)	(12 815)
Zwrot pożyczek udzielonych		5 154	9 382
Nabycie aktywów finansowych		0	(3 000)
Odsetki otrzymane		490	1 564
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(6 315)	(4 869)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane pożyczki		2 500	0
Splata kredytów i pożyczek		(372)	0
Nabycie akcji własnych		0	(12 300)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2 128	(12 300)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(4 279)	(17 623)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		6 355	17 874
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		2 076	251

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Piotr Turchoński
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

27.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30-06-2014	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%	8 249	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów - East Europe Property Financing AB			(8 249)	(601)
			0	0

Podniesienie kapitału w spółce EEPF związane było z restrukturyzacją zadłużenia tej spółki. Operacja ta była niezbędna, aby móc w przyszłości przeprowadzić likwidację spółki EEPF. Likwidacja ta ma na celu redukcję kosztów administracyjnych Grupy Kapitałowej CPD.

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 30 czerwca 2014 - 309 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016.

27.7 Należności długoterminowe

	30-06-2014	31-12-2013*
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	433 315	426 888
- odsetki	81 733	73 675
Odpis z tytułu utraty wartości	(201 346)	(185 498)
	313 702	315 065

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
			nie		
1/95 Gaston Investments	2 915	376	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	1 946	260	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	1 889	224	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	5 258	739	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną</i>					
4/113 Gaston Investments	(5 259)	(739)			
5/92 Gaston Investments	2 345	257	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	1 599	227	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	1 180	152	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	3 405	380	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	782	100	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	966	103	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	845	96	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	2 417	295	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	2 449	256	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	1 258	106	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

27.7 Należności długoterminowe - cd

16/88 Gaston Investments	316	57	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	1 925	188	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	395	54	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	448	64	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	4 661	355	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	(4 661)	(355)			
Blaise Gaston Investments	3 468	487	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	25 056	4 656	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	29 433	6 663	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Belise</i>	(2 885)	(6 663)			
Buffy Holdings No 1 Ltd	137 947	26 595	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	(132 874)	(24 231)			
Celtic Investments Ltd	1 730	25	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	(1 575)	(25)			
Challange 18	163 777	32 694	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	3 158	357	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	(3 157)	(357)			
Gaston investments	6 002	625	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	(276)	(491)			
HUB Developments	2 306	255	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>	0	(241)			
Lakia Enterprises Limited	22 116	4 871	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>	(12 684)	(4 871)			
Robin	1 321	216	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
	269 943	43 760			

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

	30-06-2014	31-12-2013
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	30
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	26	54
- pożyczka	27 934	34 236
- odsetki	7 132	7 978
- odpis na pożyczki	(35 040)	(42 161)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	16
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	60	81
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	39	15
Należności krótkoterminowe	125	196

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty
Gaetan Investments	10 880	2 292	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaetan Investments</i>	<i>(10 879)</i>	<i>(2 292)</i>			
Mandy Investments	15 951	4 737	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	<i>(15 951)</i>	<i>(4 737)</i>			
Celtic Asset Management	1 103	103	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Celtic Asset Management</i>	<i>(1 078)</i>	<i>(103)</i>			

27.9 Pożyczki

	30-06-2014	31-12-2013
Pożyczki od jednostek powiązanych	11 560	9 304
	11 560	9 304

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 czerwca 2014 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%) oraz pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 30 czerwca 2014 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 428 tys. PLN (kapitał: 7 853 tys. PLN, odsetki: 1 575 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 2 132 tys. PLN (kapitał: 2 128 tys. PLN, odsetki: 4 tys PLN).

27.10 Koszty administracyjne

	01-01-2014 - 30-06-2014	01-01-2013 -30- 06-2013
Usługi doradcze	96	215
Wynagrodzenia	529	601
- koszt wynagrodzeń	529	601
Wynagrodzenie audytora	29	3
Nieodliczany VAT	80	129
Pozostałe usługi	203	372
Transport	22	7
Podatki	3	8
Utrzymanie biura	163	299
Inne	4	4
	937	1 320

27.11 Przychody i koszty finansowe

	01-01-2014 - 30-06-2014	01-01-2013 -30- 06-2013
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	0	1
- Odsetki od jednostek powiązanych	0	129
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	13	82
Pozostałe przychody finansowe	536	496
Różnice kursowe netto	5	229
Przychody finansowe	554	937

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

27.11 Przychody i koszty finansowe - cd

	01-01-2014 - 30-06-2014	01-01-2013 -30- 06-2013
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	128	166
- Pozostałe	2	19
Koszty finansowe	130	185

Na wynik z działalności finansowej wpływają głównie odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.

27.12 Operacyjne przepływy pieniężne

	01-01-2014 - 30-06-2014	01-01-2013 -30- 06-2013
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(7 801)	(4 568)
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	220	(101)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	4	4
– kosztów z tytułu odsetek	128	185
– przychodów z tytułu odsetek	(9 323)	(11 679)
– utrata wartości udziałów	7 643	2 025
– utrata wartości należności - pożyczki	9 046	13 990
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	43	(238)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(54)	(72)
	(94)	(454)

27.13 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:

	01-01-2014 - 30-06-2014	01-01-2013 -30- 06-2013
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	119	97
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	120	120
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem		
Koszty		
Należności od Członków Zarządu	16	16
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.	319	0
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.	(319)	0

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

27.13 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd

	01-01-2014 - 30-06-2014	01-01-2013 -30- 06-2013
b) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody		
1/95 Gaston Investments	60	55
2/124 Gaston Investments	40	41
3/93 Gaston Investments	39	36
4/113 Gaston Investments	111	128
5/92 Gaston Investments	47	42
6/150 Gaston Investments	32	30
7/120 Gaston Investments	24	23
8/126 Gaston Investments	68	58
9/151 Gaston Investments	15	15
10/165 Gaston Investments	20	19
11/162 Gaston Investments	17	16
12/132 Gaston Investments	49	47
13/155 Gaston Investments	49	39
14/119 Gaston Investments	0	21
15/167 Gaston Investments	25	21
16/88 Gaston Investments	6	8
18 Gaston Investments	39	33
19/97 Gaston Investments	8	8
20/140 Gaston Investments	9	10
Blaise Gaston Investments	69	61
Blaise Investments	528	655
Belise Investments	621	1 177
Buffy Holdings No1 Ltd	2 363	3 081
Celtic Asset Management	23	36
Celtic Investments Ltd	9	5
Challange 18	2 956	4 258
East Europe Property Financing AB	67	304
Elara Investments	66	83
Gaetan Investments	191	316
Gaston Investments	114	566
Hub Developments	37	49
Lakia Enterprises Ltd	389	582
Mandy Investments	281	734
Robin Investments	40	99
Antigo	97	121
Koszty		
Lakia Investments	4	0
Lakia Enterprises Ltd	125	166
	30-06-2014	31-12-2013
Zobowiązania		
Celtic Asset Management Sp. z o.o.	0	0
Lakia Investments	2 132	0
Lakia Enterprises Ltd	9 428	9 304
Należności		
1/95 Gaston Investments	3 291	2 795
2/124 Gaston Investments	2 207	1 848
3/93 Gaston Investments	2 113	1 796
4/113 Gaston Investments	5 997	5 876
Odpis na pożyczkę 4/113 Gaston Investments	(5 998)	(5 877)
5/92 Gaston Investments	2 602	2 102

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2014 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

27.13 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

6/150 Gaston Investments	1 826	1 500
7/120 Gaston Investments	1 333	1 109
8/126 Gaston Investments	3 785	3 219
9/151 Gaston Investments	882	703
10/165 Gaston Investments	1 069	873
11/162 Gaston Investments	941	744
12/132 Gaston Investments	2 712	2 203
13/155 Gaston Investments	2 704	2 157
15/167 Gaston Investments	1 364	1 050
16/88 Gaston Investments	373	356
18 Gaston Investments	2 113	1 672
19/97 Gaston Investments	449	387
20/140 Gaston Investments	512	450
Antigo Investments	5 016	4 760
Odpis na pożyczkę Antigo Investments	(5 016)	(4 760)
Blaise Gaston Investments	3 955	3 031
Blaise Investments	29 712	29 158
Belise Investments	36 096	35 475
Odpis na pożyczkę Belise Investments	(9 549)	(5 805)
Buffy Holdings No1 Ltd	164 542	162 152
Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd	(157 105)	(157 105)
Celtic Asset Management	1 205	1 122
Odpis na pożyczkę Celtic Asset Management	(1 180)	(1 094)
Celtic Investments Ltd	1 755	1 700
Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd	(1 600)	(1 573)
Challenge 18	196 472	193 618
East Europe Property Financing AB	0	7 802
Odpis na pożyczkę EEPF	0	(7 802)
Elara Investments	3 515	3 374
Odpis na pożyczkę Elara Investments	(3 514)	(3 020)
Gaetan Investments	13 172	12 938
Odpis na pożyczkę Gaetan Investments	(13 172)	(12 913)
Gaston Investments	6 627	5 217
Odpis na pożyczkę Gaston Investments	(767)	(767)
Hub Developments	2 561	2 252
Odpis na pożyczkę HUB Investments	(241)	0
Lakia Enterprises Ltd	26 987	26 520
Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd	(17 555)	(6 590)
Mandy Investments	20 689	20 352
Odpis na pożyczkę Mandy Investments	(20 688)	(20 352)
Robin Investments	1 537	2 466

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

Koszty

Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa

01-01-2014 - 30-06-2014	01-01-2013 -30- 06-2013
----------------------------	----------------------------

10

47

27.14 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.

Warszawa, 28 sierpnia 2014



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Nowa Ustawa S.A. („Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składają się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2014 r., skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 r. oraz skrócona informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki Dominującej. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przeglądu dokumentacji konsolidacyjnej, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Grupy.

Zakres i metoda przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotnie różni się od zakresu badania stanowiącego podstawę do wyrażenia opinii o zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

*PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.,
Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska
T: +48 (22) 523 4000, F: +48 (22) 523 4040, www.pwc.com*

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



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.**

**Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.
(cd.)**

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co pozwoliłoby stwierdzić, że załączone półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Nie zgłaszając zastrzeżeń zwracamy uwagę na fakt, iż na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe Grupy wynoszą 116 818 tys. zł (w tym zobowiązania z tyt. kredytów bankowych 100 184 tys. zł) i przewyższają aktywa obrotowe Grupy o 92 396 tys. zł. Jak wskazano w nocie 2, istnieje niepewność, co do tego czy Grupa będzie dysponowała odpowiednimi środkami finansowymi na zapewnienie jej dalszego finansowania w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy od daty sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego z innych źródeł niż zbycie części aktywów trwałych. W związku z powyższym istnieje niepewność, co do realizacji znaczących aktywów trwałych Grupy w normalnym toku działalności.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt, które byłyby wymagane gdyby aktywa trwałe wchodzące w skład majątku Grupy musiały zostać zrealizowane poprzez natychmiastową sprzedaż.

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

Wojciech Maj

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 28 sierpnia 2014 r.



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składają się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2014 r., skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) półrocznego skróconego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że półroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Spółki.

Zakres i metoda przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego istotnie różni się od zakresu badania stanowiącego podstawę do wyrażenia opinii o zgodności sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co pozwoliłoby stwierdzić, że załączone półroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.,
Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska
T: +48 (22) 523 4000, F: +48 (22) 523 4040, www.pwc.com

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



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.**

**Dla Akejonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.
(cd.)**

Nie zgłaszając zastrzeżeń, zwracamy uwagę na fakt, iż na dzień bilansowy Spółka posiada należności długoterminowe, na które składają się pożyczki udzielone jednostkom zależnym o łącznej wartości bilansowej 313 702 tys. zł. Jak wskazano w nocie 2, istnieje niepewność, co do tego czy te jednostki zależne będą dysponowały odpowiednimi środkami finansowymi na zapewnienie ich dalszego finansowania w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego i w konsekwencji istnieje niepewność, co do realizacji znaczących aktywów trwałych tych jednostek zależnych w normalnym toku działalności. W związku z powyższym istnieje niepewność, co do odzyskiwalności wartości posiadanych przez Spółkę inwestycji w jednostkach zależnych.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt, które byłyby wymagane gdyby aktywa trwałe spółek zależnych musiały zostać zrealizowane poprzez natychmiastową sprzedaż.

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


Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 28 sierpnia 2014 r.