



# RAPORT ROCZNY 2012



**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**  
**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**  
**ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2012**

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

## RAPORT ROCZNY ZA ROK 2012

### SPIS TREŚCI

|       |                                                                                                                  |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.    | RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.                                                                 | 3  |
| II.   | ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.                                                                         | 5  |
| III.  | INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ                                           | 6  |
| IV.   | SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI                                                                       | 7  |
| 1.    | GENEZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.                                                                         | 7  |
| 2.    | CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ                                      | 8  |
| 3.    | AKCJONARIAT                                                                                                      | 10 |
| 4.    | ŁAD KORPORACYJNY                                                                                                 | 11 |
| 5.    | STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI                                         | 15 |
| 6.    | DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM                                                 | 16 |
| 7.    | OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH                                                             | 18 |
| 8.    | CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI                                                      | 18 |
| 9.    | CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALESZEGO ROZWOJU SPÓŁKI                                                                    | 18 |
| 10.   | OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH                                                         | 19 |
| 11.   | CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA                                                                                     | 21 |
| 12.   | POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI                         | 23 |
| 13.   | POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA                                                                 | 23 |
| 14.   | UMOWY ZNACZĄCE                                                                                                   | 24 |
| 15.   | ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI                                                               | 24 |
| 16.   | UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE                                                                | 25 |
| 17.   | EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH                                                                                    | 27 |
| 18.   | OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH                                                                | 30 |
| 19.   | OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI                                                                           | 30 |
| 20.   | ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA                                                                                    | 30 |
| 21.   | WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ                                                                          | 30 |
| 22.   | UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY                                                                    | 32 |
| 23.   | AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH                                             | 32 |
| 24.   | UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ                                                                        | 33 |
| 25.   | SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH                                                                    | 33 |
| 26.   | UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH                                                  | 33 |
| 27.   | STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI                                                             | 34 |
| V.    | OŚWIADCZENIE ZARZĄDU                                                                                             | 36 |
| VI.   | OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA                                                                           | 37 |
| VII.  | RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 R. | 38 |
| VIII. | SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 R.                                       | 39 |

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

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

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

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

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

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

- **PAN COLIN KINGSNORTH - SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ**

Pan Colin Kingsnorth został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

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

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

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

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS) - Wydział Handlu Zagranicznego (1970). W 1977 uzyskał tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Od 1973 do 1989 był pracownikiem naukowym

w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, a następnie Sekretarzem Polskiego Komitetu Międzynarodowej Unii Geograficznej. W latach 1979-80 studiował w London School of Economics. Od 1990 r. zajmował się przekształceniami własnościowymi najpierw jako doradca Ministra Finansów, a następnie jako Dyrektor Departamentu Rozwoju Rynku Kapitałowego w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych. W latach 1991 – 1994, członek Komisji Papierów Wartościowych. Od 1991 r. do 2006 r. był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. W latach 90-tych był członkiem Rady ds. Rozwoju Gospodarczego przy Prezydencie Rzeczypospolitej Polskiej. Był również członkiem władz Międzynarodowej Federacji Giełd (WFE) oraz Federacji Europejskich Giełd Papierów Wartościowych (FESE), a także członkiem grupy konsultacyjnej przy Komitecie Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych (CESR). W latach 2006-2010 był członkiem rad nadzorczych PKN Orlen oraz Polimex-Mostostal. Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: TP SA, Bank BPH, TVN, Wasko; Rady Nadzorczej Fundacji Edukacji Rynku Kapitałowego, a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk. Pełni również funkcję przewodniczącego Rady Programowej Fundacji Polski Instytut Dyrektorów, a także Rady Programowej Harvard Business Review Polska. Prowadzi także indywidualną działalność doradczą; jest doradcą strategicznym Banku Rothschild oraz funduszu Warburg Pincus. Odznaczony Krzyżem Komandorskim Orderu Odrodzenia Polski oraz francuskim odznaczeniem L'Ordre National du Mérite.

W związku z zakończeniem pierwszej kadencji Rady Nadzorczej w dniu 23 lutego 2012 roku i zgodnie z zapisami art. 369 par 4 Ksh (w związku z art. 386 par 2 Ksh), w dniu 24 maja 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie działając na podstawie art. 385 § 1 Ksh oraz § 6 ust. 2 pkt 4 Statutu Spółki powołało Radę Nadzorczą drugiej kadencji w tym samym, wymienionym powyżej składzie. Druga kadencja Rady Nadzorczej upływa w dniu 24 maja 2015 r.

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

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

- **PAN ANDREW MORRISON SHEPHERD – PREZES ZARZĄDU**

Pan Andrew Shepherd został powołany do Zarządu drugiej kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Andrew Shepherd upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Andrew Shepherd posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Land Economics na Paisley University in Scotland w Paisley (Szkocja). Pan Andrew Shepherd uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

- **PAN ALED RHYS JONES – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Aled Rhys Jones został powołany do Zarządu drugiej kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Aled Rhys Jones upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Aled Rhys Jones posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Estate Management na East London Polytechnic w Londynie (Wielka Brytania). Pan Aled Rhys Jones uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

- **PAN ANDREW PEGGE – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Andrew Pegge został powołany do Zarządu drugiej kadencji z dniem 10 stycznia 2013 roku. Kadencja Pana Andrew Pegge'a upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Andrew Pegge posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Sussex University (Wielka Brytania); ukończył studia podyplomowe na kierunku Marketing w The Chartered Institute of Marketing (Wielka Brytania) oraz studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School (Wielka Brytania). Pan Andrew Pegge posiada także tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w AIMR (Association for Investment Management Research – Stany Zjednoczone).

- **PANI ELŻBIETA WICKKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2011 skład Zarządu Celtic Property Developments S.A uległ zmianie w związku z rezygnacją Pana Christophera Bruce'a z pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 13 lipca 2012 r. oraz powołaniem Pana Andrew Pegge na stanowisko Członka Zarządu w dniu 10 stycznia 2013 r.

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

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

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

| Stan na dzień:     | Liczba kobiet | Liczba mężczyzn |
|--------------------|---------------|-----------------|
| 31 grudnia 2011 r. | 1             | 4               |
| 31 grudnia 2012 r. | 1             | 4               |

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

| Stan na dzień:     | Liczba kobiet | Liczba mężczyzn |
|--------------------|---------------|-----------------|
| 31 grudnia 2011 r. | 1             | 3               |
| 31 grudnia 2012 r. | 1             | 2               |



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

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

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

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

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

Obecnie, Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 38 spółek zależnych, koncentrujących się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest Warszawa. W roku 2012, w związku ze zmianą strategii i koncentracją działań na rynku polskim, Grupa zakończyła działalność w Wielkiej Brytanii, we Włoszech, na Węgrzech i w Republice Czarnogóry. 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. Oprócz działalności deweloperskiej, Grupa Kapitałowa Celtic świadczyła także usługi doradcze w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości dla podmiotów zewnętrznych.



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

Na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka) posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 38 spółkach zależnych. Celtic Property Developments S.A. kontroluje bezpośrednio 4 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa):

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

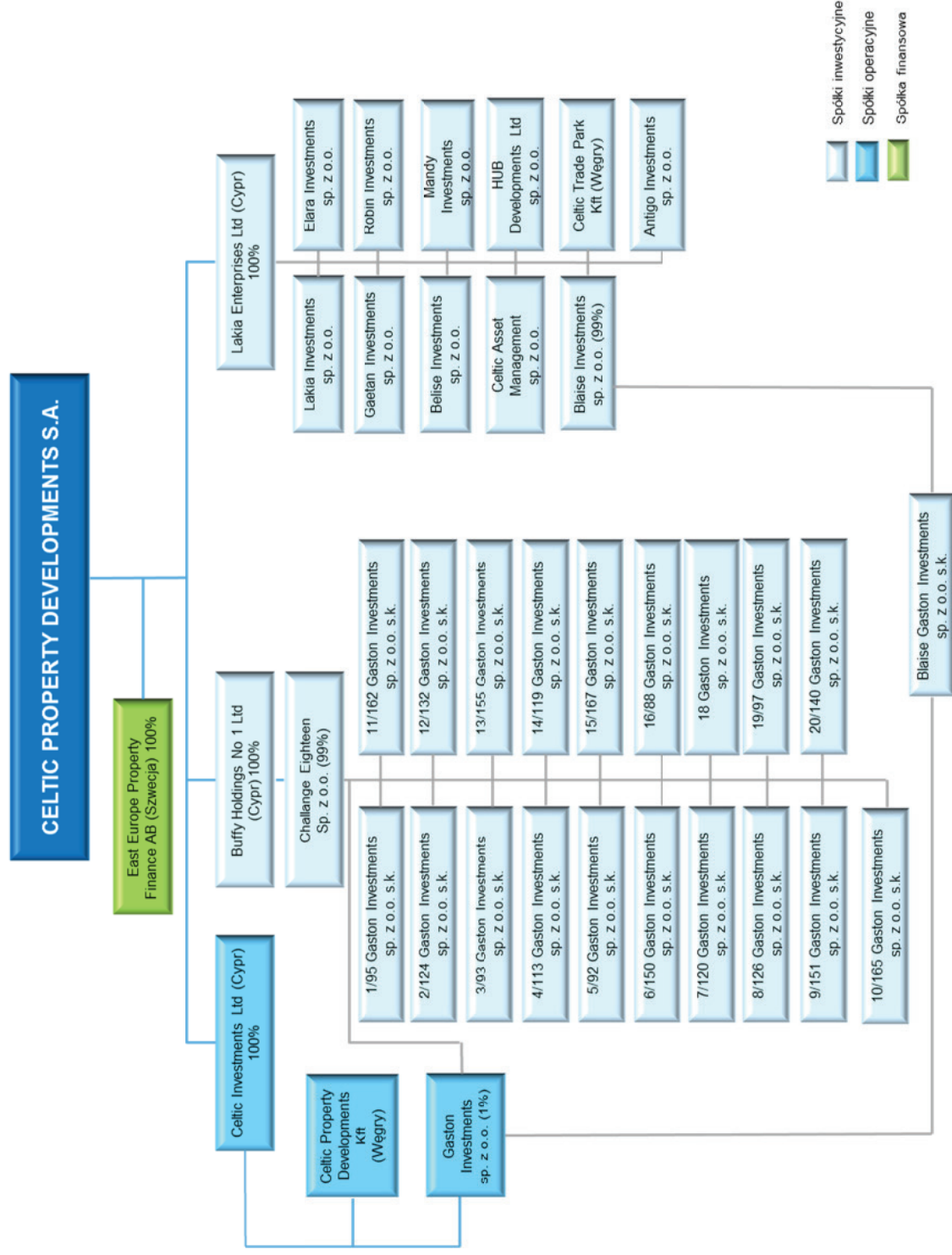
Celtic Property Developments S.A. jako podmiot dominujący koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. Celtic Property Developments S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów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

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

# CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

## RAPORT ROCZNY ZA ROK 2012

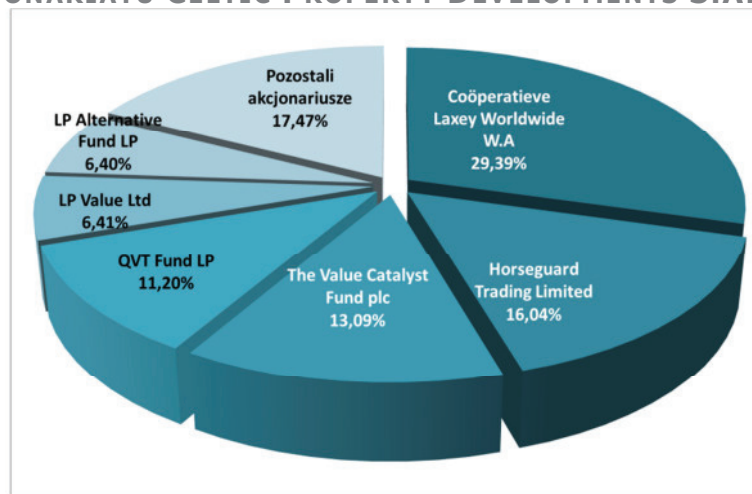
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy Celtic na dzień publikacji raportu.



### 3. AKCJONARIAT

- ZNACZNE PAKIETY AKCJI**

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



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy są:

| Akcjonariusz                     | Liczba posiadanych akcji | Liczba posiadanych głosów | Akcjonariat według liczby głosów | Akcjonariat według liczby akcji |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Coöperatieve Laxey Worldwide W.A | 10 082 930               | 10 082 930                | 29,39%                           | 29,39%                          |
| Horsegard Trading Limited        | 5 501 681                | 5 501 681                 | 16,04%                           | 16,04%                          |
| The Value Catalyst Fund plc      | 4 490 475                | 4 490 475                 | 13,09%                           | 13,09%                          |
| QVT Fund LP                      | 3 843 635                | 3 843 635                 | 11,20%                           | 11,20%                          |
| LP Value Ltd                     | 2 198 450                | 2 198 450                 | 6,41%                            | 6,41%                           |
| LP Alternative Fund LP           | 2 196 668                | 2 196 668                 | 6,40%                            | 6,40%                           |

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 34.307.488 akcji i obejmującej akcje serii B, C i D, stanowiących 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki i zarejestrowanych na dzień 8 stycznia 2013 r.

- POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

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

- OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie.

- OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI**

Wyemitowane dotychczas akcje serii B, C i D Celtic Property Developments S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze

Statutu, Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawy o Ofercie Publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa.

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

#### **4. ŁAD KORPORACYJNY**

##### **• ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

W roku 2012 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej [http://www.corp.gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre\\_praktyki\\_19\\_10\\_2011\\_final.pdf](http://www.corp.gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_19_10_2011_final.pdf). Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011 r.

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

##### **• ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka nie stosuje zasady I.1 tiret 3 wymienionej w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*, dotyczącej transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci internet, rejestracji przebiegu obrad oraz upublicznienia obrad walnego zgromadzenia na stronie internetowej Spółki.

Spółka nie stosuje także zasady IV.10 dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Nie zastosowanie powyższych zasady nastąpiło z braku możliwości technicznych oraz braku zainteresowania akcjonariuszy Spółki taką transmisją. Spółka rozważy w przyszłości transmisje walnych zgromadzeń.

Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczącej Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia, Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie zainteresowanej, udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i stosowane regulacje są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę

przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia.

- **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Zarząd Spółki jest upoważniony do dnia 30 sierpnia 2013 roku do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN. Zarząd może wykonać upoważnienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, poprzez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogą być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty). Zarząd Spółki jest upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji wyemitowanych na podstawie wspomnianego wcześniej upoważnienia.

- **ZASADY ZMIAN STATUTU**

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

- **WALNE ZGROMADZENIE**

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



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

Strategia Spółki wpisuje się w strategię całej Grupy Kapitałowej Celtic. W najbliższych latach strategia ta będzie ukierunkowana na osiągnięcie w jak najkrótszym terminie zwrotu z inwestycji dla Akcjonariuszy. W ramach realizacji strategii Grupa skupi swoje wysiłki na projekcie w Ursusie, przeznaczając do zbycia pozostałe projekty, znajdujące się w różnych fazach inwestycyjnych. W celu przyspieszenia osiągnięcia zwrotu z inwestycji dla Akcjonariuszy, projekt w Ursusie zostanie podzielony na mniejsze projekty, które będą realizowane we współpracy z doświadczonymi deweloperami. Pozwoli to na skrócenie czasu realizacji całego projektu poprzez prowadzenie kilku projektów inwestycyjnych jednocześnie. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus przy współudziale renomowanych deweloperów pozwoli także na osiągnięcie efektu synergii i optymalizację kosztów promocji, sprzedaży i marketingu związanych z tymi projektami. W przypadku braku zatwierdzenia Planu, zamiarem Grupy jest rozważenie innych opcji, w tym również realizacja mniejszych projektów we współpracy z innymi deweloperami w celu uruchomienia w jak najkrótszym czasie strumienia przychodów finansowych.

Istotnym elementem realizowanej strategii jest także dążenie do optymalizacji kosztów operacyjnych. W tym kontekście, w roku 2012 r. zostały zbyte lub rozwiązane zagraniczne spółki zależne w Czarnogórze, Wielkiej Brytanii oraz we Włoszech, trwa także proces zamknięcia spółki operacyjnej na Węgrzech. Ponadto, w ramach dążenia do optymalizacji kosztów, zredukowano wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej i wprowadzono wynagrodzenie dla Zarządu w formie warrantów subskrypcyjnych, co pozwoliło zredukować koszty wynagrodzeń o ponad 1,2 mln PLN. Przyjęta strategia znalazła odbicie zarówno w wymiarze finansowym jak i w strukturze organizacyjnej i kapitałowej Grupy Celtic.

Przedstawione powyżej zmiany założeń strategicznych znalazły odbicie w wynikach finansowych Celtic Property Developments S.A. oraz całej Grupy za rok 2012. Zmiana podejścia do projektu w Ursusie i brak uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów związanych z nieruchomościami będącymi w posiadaniu pozostałych spółek zależnych wpłynęły na obniżenie wartości tych nieruchomości, a co za tym idzie na utratę wartości udziałów Spółki w spółkach zależnych, co bezpośrednio przełożyło się na wysokość straty Celtic Property Developments S.A. za rok 2012, która zamknęła się w kwocie 175,6 mln PLN.

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

Tak określona strategia, realizowana w wymagającym otoczeniu rynkowym, determinowanym przez ogólne spowolnienie gospodarcze, spadek popytu na nieruchomości oraz trudniejszy dostęp do finansowania inwestycji, określa wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Spółki na najbliższych kilka lat i ma na celu zapewnienie naszym Akcjonariuszom optymalizację zwrotu z inwestycji.

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

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

Spółka stanowi jeden segment operacyjny. W roku 2012 największą pozycję przychodową reprezentowały przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym podmiotom z Grupy Kapitałowej. Pożyczki te zostały przedstawione w punkcie *16 UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE* Spółka osiągnęła także przychody ze sprzedaży w kwocie PLN 3,2 mln, z czego 80% pochodziło ze sprzedaży zagranicznej z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek spoza Grupy Celtic.

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

#### **➤ ZMIANY WARTOŚCI UDZIAŁÓW W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH**

##### **Wzrost wartości udziałów w spółce zależnej Belise Investments sp. z o.o.**

Zakończenie budowy i oddanie do użytkowania biurowca IRIS przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie, realizowanego przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o., zostało odzwierciedlone we wzroście wartości tej nieruchomości o 36,7 mln PLN w stosunku do stanu na koniec roku 2011. W związku z powyższym odpowiednio wzrosła także wartość udziałów, które Celtic Property Developments S.A. posiada w spółce zależnej Belise Investments sp. z o.o. Na dzień publikacji raportu budynek IRIS został wynajęty w 46%, zaś w odniesieniu do pozostałej powierzchni prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami. Budowa i wykończenie budynku zostały sfinansowane ze środków własnych oraz z kredytu budowlano-inwestycyjnego i odnawialnego kredytu VAT, udzielonych przez Bank BZ WBK S.A. spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o., realizującej projekt IRIS.

##### **Nabycie udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o.**

W październiku 2012 r. Grupa nabyła 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi (działka i budynek) oraz działek w Czosnowie, Nowej Piasecznicy i Jaktorowie. Nieruchomości te reprezentują potencjał deweloperski, który zostanie uwolniony w wyniku rewitalizacji obiektów lub zmiany przeznaczenia działek z rolnych na budowlane. Wartość nabytych nieruchomości to 7,5 mln PLN.

##### **Sprzedaż nieruchomości i udziałów w spółkach zależnych**

W roku 2012 dokonano sprzedaży udziałów w kilku spółkach zależnych z Grupy Kapitałowej Celtic w ramach strategii Grupy, opierającej się na koncentracji na rynku polskim ze szczególnym uwzględnieniem projektu w Ursusie oraz na optymalizacji kosztów funkcjonowania Grupy.

W roku 2012 dokonano następujących transakcji sprzedaży udziałów w spółkach zależnych:

- sprzedaż wszystkich udziałów spółki 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k.;
- sprzedaż wszystkich udziałów w spółce Devin Investments Sp. z o.o., do której należała nieruchomość położona przy ul. Łopuszańskiej 22 w Warszawie;
- sprzedaż wszystkich udziałów w spółce KMA sp. z o.o.;
- sprzedaż wszystkich udziałów w spółce Tenth Planet d.o.o z siedzibą w Kotor, Republika Czarnogóry;

Ponadto, struktura Grupy Celtic została uproszczona poprzez:

- o wykreślenie z Krajowego Rejestru Sądowego spółki Darvest Investments Sp. z o.o. w likwidacji, w następstwie zakończenia procesu jej likwidacji;
- o rozwiązanie spółki CAM Estates Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, w związku z zakończeniem prowadzonego przez nią projektu;
- o rozpoczęcie w sierpniu 2012 r. w Sądzie Rejestrowym w Budapeszcie (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) postępowania likwidacyjnego Celtic Property Developments Kft z siedzibą w Budapeszcie (zakończenie procesu spodziewane jest do końca marca 2013 r.);
- o zawarcie transakcji, której skutkiem są zmiany osób wspólników i przysługujących im udziałów w spółce Celtic (Italy) S.r.l. z siedzibą w Mediolanie, Włochy. W wyniku transakcji, Celtic Property Developments S.A. oraz spółki od niej zależne nie posiadają udziałów w Celtic (Italy) S.r.l.

### **Odpisy z tytułu obniżenia wartości udziałów w spółkach zależnych**

Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne za rok 2012 wyniósł 194,9 mln PLN i zawierał odpis z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych (Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd i Celtic Investments Ltd) w kwocie 67,0 mln PLN oraz odpis z tytułu utraty wartości pożyczek w wysokości 127,9 mln PLN. Utrata wartości udziałów wynika przede wszystkim z obniżenia wartości nieruchomości wchodzących w skład portfeli spółek zależnych, w głównej mierze w odniesieniu do projektu w Ursusie (Buffy Holdings No 1 Ltd), wynikającego z aktualnej sytuacji rynkowej oraz brak uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Ursusie. Na dzień publikacji niniejszego raportu władze miasta Warszawy nadal nie zamknęły prac nad zatwierdzeniem *Planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* w Ursusie. W konsekwencji Grupa Celtic nie rozpoczęła realizacji projektu. Uchwalenie Planu przez Radę m. st. Warszawy jest kluczowym elementem uruchomienia całego projektu i rozpoczęcia prac budowlanych pierwszego etapu. Przedłużający się proces uchwalania planu bezpośrednio przekłada się na odsuwanie się w czasie rozpoczęcia inwestycji i moment rozpoznania przychodów z projektu. Zgodnie z nową wersją Planu Grupa będzie mogła zrealizować plany inwestycyjne obejmujące wybudowanie 740 tys. powierzchni użytkowej. W przypadku braku zatwierdzenia Planu, zamiarem Grupy jest rozważenie innych opcji, w tym realizacja mniejszych projektów we współpracy z innymi deweloperami w celu uruchomienia w jak najkrótszym czasie strumienia przychodów finansowych.

W odniesieniu do należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, Spółka rozpoznała odpis w wysokości 127,9 mln PLN, gdyż w ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, iż podmioty te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek. Szczegóły odpisów zostały przedstawione w notach 3.3, 4 i 5 Sprawozdania finansowego Spółki.

### **➤ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY – UCHWAŁA W SPRAWIE NABYCIA AKCJI SPÓŁKI W CELU UMORZENIA**

W dniu 10 sierpnia 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia. Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd do nabycia od akcjonariuszy Spółki nie później niż do 31 grudnia 2013 r. łącznie nie więcej niż 11.541.891 (słownie: jedenaście milionów pięćset czterdzieści jeden tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden) akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda i

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

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

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

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

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

W ocenie Zarządu w roku 2012 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Spółki.

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

Czynniki istotne dla dalszego rozwoju Spółki są tożsame z czynnikami mającymi wpływ na rozwój całej Grupy Kapitałowej. Spadek cen nieruchomości na rynku polskim w ostatnich czterech latach wymusił na Grupie zmianę strategii w zakresie realizacji projektów i ich zbywania. Z uwagi na panujące warunki rynkowe i chcąc zapobiec a dalszemu odkładaniu w czasie realizacji zwrotu z inwestycji z projektów Spółki, pod koniec roku 2011 Zarząd podjął decyzję o zbyciu projektów inwestycyjnych będących w różnych fazach realizacji oraz podziale projektu w Ursusie na mniejsze podprojekty. W roku 2012 strategia ta była konsekwentnie realizowana – sprzedano nieruchomość przy ul. Łopuszańskiej 22 jak również zlikwidowano zagraniczne spółki operacyjne Grupy.

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

- Sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim kształtująca popyt na nieruchomości i siłę nabywczą klientów;
- Sytuacja na rynkach finansowych, w szczególności dostępność źródeł finansowania oraz koszt pozyskiwanego kapitału;
- Polityka kredytowa banków i dostępność kredytów hipotecznych;
- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa;
- Wprowadzenie tzw. Ustawy deweloperskiej (Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dziennik Ustaw Nr 232, poz. 1377), nakładającej na deweloperów dodatkowe wymogi prawne, finansowe i informacyjne;
- Decyzje administracyjne odnośnie posiadanych gruntów.

## 10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

### Wybrane pozycje rachunku wyników

|                                                            | Okres 12 miesięcy                              |                                                | Zmiana           |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------|
|                                                            | Od 01.01.2012<br>do 31.12.2012<br>(w tys. PLN) | Od 01.01.2011<br>do 31.12.2011<br>(w tys. PLN) | 2012/2011<br>(%) |
| Przychody ze sprzedaży                                     | 3 182                                          | 1 378                                          | 130,9%           |
| Koszty sprzedaży                                           | -                                              | -                                              | -                |
| <b>Wynik na sprzedaży</b>                                  | <b>3 182</b>                                   | <b>1 378</b>                                   | <b>130,9%</b>    |
| Koszty administracyjne                                     | -9 424                                         | -5 196                                         | 81,4%            |
| Koszty marketingowe                                        | -564                                           | -256                                           | 120,3%           |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych                     | -                                              | -9                                             | -100,0%          |
| Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych               | -                                              | 3 134                                          | -100,0%          |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne | -194 981                                       | -302 639                                       | -35,6%           |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                     | 29 505                                         | 27 737                                         | 6,4%             |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 772                                            | -                                              | -                |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | -2 564                                         | -625                                           | 310,2%           |
| <b>Wynik operacyjny</b>                                    | <b>-174 074</b>                                | <b>-276 476</b>                                | <b>-37,0%</b>    |
| Przychody finansowe                                        | 1 079                                          | 614                                            | 75,7%            |
| Koszty finansowe                                           | -2 638                                         | -583                                           | 352,5%           |
| <b>Wynik przed opodatkowaniem</b>                          | <b>-175 633</b>                                | <b>-276 445</b>                                | <b>-36,5%</b>    |
| Podatek dochodowy                                          | -                                              | -352                                           | -100,0%          |
| <b>Wynik netto</b>                                         | <b>-175 633</b>                                | <b>-276 797</b>                                | <b>-36,5%</b>    |
| Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)                       | -5,15                                          | -8,12                                          | -36,6%           |

W roku 2012 Spółka osiągnęła przychody w kwocie 3,2 mln PLN, które były wyższe od ubiegłorocznych o 1,8 mln PLN. 80% przychodów pochodziło ze sprzedaży zagranicznej z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek spoza Grupy.

Największą pozycją przychodową w rachunku wyników Spółki w wysokości 29,5 mln PLN były przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym spółkom z Grupy Kapitałowej Celtic. Przychody te wzrosły o 1,8 mln PLN w porównaniu do roku ubiegłego. Szczegółowe zestawienie udzielonych pożyczek zostało przedstawione w punkcie 16 UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE.

W roku 2012 Spółka Celtic Property Developments S.A. zmniejszyła stratę netto w porównaniu z rokiem poprzednim o 101,2 mln PLN, zamykając rok wynikiem ujemnym w kwocie 175,6 mln PLN. Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość straty netto w roku 2012 był odpis w wysokości 194,9 mln PLN z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne. Odpis ten zawiera odpis z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych (Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd i Celtic Investments Ltd) w łącznej kwocie 67,0 mln PLN oraz odpis z tytułu utraty wartości pożyczek w wysokości 127,9 mln PLN. Utrata wartości udziałów wynika



przede wszystkim z obniżenia wartości nieruchomości wchodzących w skład portfeli spółek zależnych, w głównej mierze w odniesieniu do projektu w Ursusie (Buffy Holdings No 1 Ltd), wynikającego z aktualnej sytuacji rynkowej oraz brak uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Ursusie.

W odniesieniu do należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, Spółka rozpoznała odpis w wysokości 127,9 mln PLN gdyż w ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, iż podmioty te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek. Szczegóły odpisów zostały przedstawione w notach 3.3, 4 i 5 Sprawozdania finansowego Spółki.

Ponadto na końcowy wynik finansowy wpływ miał także wzrost kosztów administracyjnych o 4,2 mln PLN w porównaniu z rokiem ubiegłym, który był spowodowany zwiększonym zapotrzebowaniem Spółki na usługi doradcze w związku ze świadczeniem usług podmiotom spoza Grupy Kapitałowej, prowadzonymi zmianami w strukturze i organizacji Grupy Kapitałowej oraz outsourcingiem niektórych usług, które uprzednio były świadczone innym podmiotom z Grupy Kapitałowej.

#### Wybrane pozycje bilansu

|                                                                        | Na dzień:                  |                            | Zmiana          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|
|                                                                        | 31.12.2012<br>(w tys. PLN) | 31.12.2011<br>(w tys. PLN) | 2012/ 2011<br>% |
| <b>Aktywa razem</b>                                                    | <b>385 673</b>             | <b>562 078</b>             | <b>-31,4%</b>   |
| Aktywa trwałe, w tym:                                                  | 344 660                    | 556 709                    | -38,1%          |
| <i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>                                          | 12                         | 6                          | 100,0%          |
| <i>Wartości niematerialne z wył. wartości firmy</i>                    | 13                         | -                          | -               |
| <i>Należności długoterminowe</i>                                       | 334 809                    | 479 816                    | -30,2%          |
| <i>Udziały w jednostkach zależnych</i>                                 | 9 826                      | 76 887                     | -87,2%          |
| Aktywa obrotowe, w tym:                                                | 41 013                     | 5 369                      | 663,9%          |
| <i>Należności handlowe i pozostałe</i>                                 | 23 139                     | 4 344                      | 432,7%          |
| <i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>                                  | 17 874                     | 1 025                      | 1643,8%         |
| <b>Pasywa razem</b>                                                    | <b>385 673</b>             | <b>562 078</b>             | <b>-31,4%</b>   |
| Kapitały własne razem, w tym:                                          | 372 951                    | 544 161                    | -31,5%          |
| <i>Kapitał podstawowy</i>                                              | 3 431                      | 3 407                      | 0,7%            |
| <i>Kapitał zapasowy</i>                                                | -                          | 1 161                      | -100,0%         |
| <i>Kapitał rezerwowy</i>                                               | 4 399                      | 23 078                     | -80,9%          |
| <i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji</i> | 796 643                    | 796 643                    | 0,0%            |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>                             | -431 522                   | -280 128                   | 54,0%           |
| Zobowiązania długoterminowe                                            | -                          | -                          | -               |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                           | 12 722                     | 17 917                     | -29,0%          |

Na koniec roku 2012 aktywa Spółki były o 176,4 mln PLN niższe niż na koniec roku 2011. Na zmniejszenie wartości aktywów największy wpływ miały omówione powyżej odpisy w odniesieniu do utraty wartości inwestycji w spółki zależne, obejmujące odpisy należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym oraz odpisy wartości udziałów w spółkach zależnych.

W odniesieniu do aktywów trwałych, najwyższy udział w sumie aktywów reprezentowały należności długoterminowe z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym. Pożyczki te zostały przedstawione w punkcie 16. *UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE*.

W porównaniu do roku 2011, wartość aktywów obrotowych Spółki zwiększyła się o 35,6 mln PLN. Na wzrost ten wpłynął wzrost stanu należności z tytułu udzielonych pożyczek o 18,8 mln PLN będący wynikiem przeklasyfikowania pożyczek długoterminowych na krótkoterminowe oraz zwiększenie o 16,8 mln PLN stanu środków pieniężnych w następstwie przeprowadzonych transakcji zbycia udziałów.



Na dzień 31 grudnia 2012 kapitały własne Celtic Property Developments S.A. wynosiły 372,9 mln PLN i stanowiły 96,7% sumy bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych, zaś zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 12,7 mln PLN stanowiły 3,3% sumy bilansowej Spółki.

## **11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA**

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

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

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

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

Według wstępnych szacunków tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2012 wyniesie ok. 2,0% i będzie wolniejsze niż w roku 2011, kiedy wyniosło 4,3%. Rządowe prognozy na rok 2013 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie ok. 2,2%, przy czym nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w kolejnych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

- **RYZYO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

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

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

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

Innym rynkiem, na którym Grupa Celtic prowadzi działalność to rynek węgierski, który charakteryzuje się niestabilnością polityczną i gospodarczą. Nie można wykluczyć, iż negatywne postrzeganie przez inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZYO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

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

- **RYZYO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektów deweloperskich. W przypadku odejścia kluczowych pracowników ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy

mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

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

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

- **RYZIKO KURSOWE**

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka nie posiadała zaciągniętych pożyczek denominowanych w walutach obcych. Jednak w przyszłości Spółka nie wyklucza zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka może być narażona na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

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

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

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

## **13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA**

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

#### **14. UMOWY ZNACZĄCE**

W roku obrotowym 2012 została zawarta jedna umowa znacząca oraz aneksowano istniejącą umowę znaczącą, w których Spółka była jedną ze stron. Umowy te są umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, gdyż ich wartość przekracza wartość 10% kapitałów własnych Spółki.

##### **➤ UMOWY O PRZEJĘCIU DŁUGU I POTRĄCENIA**

W dniu 31 maja 2012 r. otrzymał podpisane umowy (dalej w tym punkcie „Umowy”) o przejęcie długu i potrącenia. Umowy te dotyczą pożyczki udzielonej przez Celtic Property Developments S.A. spółce zależnej East Europe Property Financing AB z siedzibą w Sztokholmie, Szwecja (dalej w tym punkcie „EPPF”), na mocy umowy podpisanej 31 grudnia 2009 r. (dalej w tym punkcie „Pożyczka”). Kwota główna Pożyczki wraz z narosłymi i niespłaconymi odsetkami wynosiła na dzień 1 maja 2012 r. 389,875 tys. PLN. W związku z powyższym, zobowiązania EPPF wobec Celtic Property Developments S.A. zostają przejęte przez spółki zależne należące do Grupy Kapitałowej Celtic na mocy Umów o przejęciu długów i potrąceniach. Powyższe kroki zostały podjęte w celu uproszczenia struktury organizacyjnej Grupy i optymalizacji jej kosztów operacyjnych. Umowy stanowią umowę znaczącą w rozumieniu 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, z uwagi na ich łączną wartość wynoszącą 389.875 tys. PLN. Kwota ta była wyższa niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A., które na koniec kwartału poprzedzającego podpisanie Umów, tj. na dzień 31 marca 2012 r., wynosiły 550,870 tys. PLN.

##### **➤ ANEKS DO UMOWY Z BANKIEM HSBC**

W marcu 2012 r. aneksowano umowę kredytową z Bankiem HSBC z dnia 21 grudnia 2006 roku, której stronami były: Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.), spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. (dalej „Spółki Zależne”, „Kredytobiorcy”) jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. jako poręczyciele. Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu, przypadającą na dzień 27 marca 2012 r. w celu refinansowania istniejącego kredytu w kwocie 12.500.000 EUR. Szczegóły powyższego Aneksu zostały przedstawione w punkcie *16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE* niniejszego raportu.

Poza wyżej wymienionymi umowami i aneksem, Spółka, ani inne spółki z Grupy Kapitałowej nie zawarły w roku sprawozdawczym umów, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A.

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

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

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

W roku obrotowym 2012 nie została zawarta żadna nowa umowa kredytu lub pożyczki, w których Spółka byłaby stroną. Zobowiązania wynikające z istniejących umów kredytowych z Bankiem BZ WBK S.A. oraz z Bankiem HSBC, w których Celtic Property Developments S.A. jest poręczycielem, były regulowane terminowo. W roku 2012 zabezpieczenia i gwarancje dotyczące tych kredytów nie uległy zmianie.

Ponadto, w maju 2012 r. zostały podpisane umowy (dalej w tym punkcie „Umowy”) o przejęcie długu i potrącenia. Umowy te dotyczą pożyczki udzielonej przez Celtic Property Developments S.A. spółce zależnej East Europe Property Financing AB z siedzibą w Sztokholmie, Szwecja (dalej w tym punkcie „EPPF”), na mocy umowy podpisanej 31 grudnia 2009 r. (dalej w tym punkcie „Pożyczka”). Kwota główna Pożyczki wraz z narosłymi i niespłaconymi odsetkami wynosiła na dzień 1 maja 2012 r. 389.875 tys. PLN. W związku z powyższym, zobowiązania EPPF wobec Celtic Property Developments S.A. zostały przejęte przez spółki zależne należące do Grupy Kapitałowej Celtic na mocy Umów o przejęciu długów i potrąceniach. Powyższe kroki zostały podjęte w celu uproszczenia struktury organizacyjnej Grupy i optymalizacji jej kosztów operacyjnych. Umowy stanowią umowę znaczącą w rozumieniu 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, z uwagi na ich łączną wartość wynoszącą 389.875 tys. PLN. Kwota ta była wyższa niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A., które na koniec kwartału poprzedzającego podpisanie Umów, tj. na dzień 31 marca 2012 r., wynosiły 550.870 tys. PLN.

W poniższej tabeli zaprezentowano zestawienie umów pożyczek i kredytów zaciągniętych i udzielonych przez Celtic Property Developments S.A. w ramach Grupy Kapitałowej.

**CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2012**

| Jednostka powiązana                                | Waluta pożyczki | Kwota główna ('000 PLN) | Naliczone odsetki ('000 PLN) | Oprocentowanie   |
|----------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>POŻYCZKI UDZIELONE</b>                          |                 |                         |                              |                  |
| <b>Pożyczki długoterminowe</b>                     |                 |                         |                              |                  |
| 1/95 Gaston Investments                            | PLN             | 1 193                   | 209                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 2/124 Gaston Investments                           | PLN             | 1 238                   | 144                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 3/93 Gaston Investments                            | PLN             | 688                     | 115                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 4/113 Gaston Investments                           | PLN             | 3 851                   | 389                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną 4/113 Gaston</i>    |                 | <i>(1 266)</i>          |                              |                  |
| 5/92 Gaston Investments                            | PLN             | 723                     | 128                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 6/150 Gaston Investments                           | PLN             | 932                     | 139                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 7/120 Gaston Investments                           | PLN             | 731                     | 85                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| 8/126 Gaston Investments                           | PLN             | 1 566                   | 196                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 9/151 Gaston Investments                           | PLN             | 434                     | 57                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| 10/165 Gaston Investments                          | PLN             | 560                     | 48                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| 11/162 Gaston Investments                          | PLN             | 458                     | 49                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| 12/132 Gaston Investments                          | PLN             | 1 473                   | 159                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 13/155 Gaston Investments                          | PLN             | 1 253                   | 128                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 14/119 Gaston Investments                          | PLN             | 1 162                   | 156                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| 15/167 Gaston Investments                          | PLN             | 433                     | 40                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| 16/88 Gaston Investments                           | PLN             | 250                     | 36                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| 18 Gaston Investments                              | PLN             | 1 009                   | 84                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| 19/97 Gaston Investments                           | PLN             | 264                     | 31                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| 20/140 Gaston Investments                          | PLN             | 325                     | 37                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| Antigo Investments                                 | PLN             | 4 884                   | 58                           | 3M WIBOR + 1,55% |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>          |                 | <i>(490)</i>            |                              | +                |
| Blaise Gaston Investments                          | PLN             | 1 844                   | 301                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| Blaise Investments                                 | PLN             | 24 864                  | 4 238                        | 3M WIBOR + 1,55% |
| Belise Investments                                 | PLN             | 28 506                  | 4 667                        | 3M WIBOR + 1,55% |
| Buffy Holdings No 1 Ltd                            | PLN             | 137 782                 | 18 755                       | 3M WIBOR + 0,75% |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>  | PLN             | <i>(139 892)</i>        |                              |                  |
| Celtic Asset Management                            | PLN             | 1 383                   | 238                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>             |                 | <i>(1 380)</i>          |                              |                  |
| Celtic Investments Ltd                             | EUR             | 736                     | 4                            | 3M LIBOR + 0,75% |
| Challenge 18                                       | PLN             | 165 941                 | 31 150                       | 3M WIBOR + 1,55% |
| EEPF                                               | PLN             | 6 367                   | 1 131                        | 3M WIBOR + 0,75% |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną EEPF</i>            |                 | <i>(7 498)</i>          |                              |                  |
| Elara Investments                                  | PLN             | 3 128                   | 562                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Invest's</i>  |                 | <i>(2 615)</i>          |                              |                  |
| Gaston Investments                                 | PLN             | 2 565                   | 461                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| HUB Developments                                   | PLN             | 1 846                   | 319                          | 3M WIBOR + 1,55% |
| Lakia Enterprises Limited                          | PLN             | 22 116                  | 3 349                        | 3M WIBOR + 1,55% |
| <b>Pożyczki długoterminowe razem</b>               |                 | <b>267 347</b>          | <b>67 462</b>                |                  |
| <b>Pożyczki krótkoterminowe</b>                    |                 |                         |                              |                  |
| Gaetan Investments                                 | PLN             | 12 601                  | 2 259                        | 3M WIBOR 1,55%   |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaetan Invest's</i> |                 | <i>(11 279)</i>         |                              |                  |
| Mandy Investments                                  | PLN             | 27 696                  | 4 941                        | 3M WIBOR 1,55%   |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Invest's</i>  |                 | <i>(18 477)</i>         |                              |                  |
| Robin Investments                                  | PLN             | 4 027                   | 746                          | 3M WIBOR 1,55%   |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Robin Invest's</i>  |                 | <i>(41)</i>             |                              |                  |
| <b>Pożyczki krótkoterminowe razem</b>              |                 | <b>14 527</b>           | <b>7 946</b>                 |                  |
| <b>Pożyczki otrzymane</b>                          |                 |                         |                              |                  |
| Lakia Entreprises                                  | PLN             | 7 853                   | 1 158                        | 3M WIBOR 0,50%   |
| <b>Pożyczki otrzymane razem</b>                    |                 | <b>7 853</b>            | <b>1 158</b>                 |                  |

Wszystkie wyżej wymienione pożyczki są płatne na życzenie pożyczkodawcy.



## **17. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

### **• EMISJA AKCJI SERII C**

W dniu 24 maja 2012 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 22 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii C oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A oraz uchwałę nr 23 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii C, zmiany Statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii C, dematerializacji akcji serii C oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii c do obrotu na rynku regulowanym.

Na mocy uchwały nr 22 Spółka wyemitowała 163.214 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A (dalej: „Warranty subskrypcyjne”), z prawem do objęcia łącznie 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda i łącznej wartości nominalnej 16.321,40 zł. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane wyłącznie osobom uprawnionym czyli członkom Zarządu Spółki, pełniącym funkcję w Zarządzie w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison’owi Shepherd – zaoferowano 54.919 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Aled’owi Rhys’owi Jones - 54.919 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Christopher’owi Bruce – 26.688 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej – 26.688 Warrantów subskrypcyjnych.

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

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

Z dniem 19 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 16.321,40 PLN. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 10 gr każda, w liczbie nie większej niż 163.214 i zostało przeprowadzone w celu umożliwienia osobom uprawnionym posiadającym warranty subskrypcyjne serii A wykonanie praw do objęcia nie więcej niż 163.214 akcji serii C.

Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane osobom uprawnionym w dniu 12 lipca 2012 r. W tym samym dniu osoby uprawnione posiadające warranty subskrypcyjne serii A tj. członkowie Zarządu Spółki wykonały uprawnienia z warrantów i złożyły oświadczenia o objęciu akcji serii C.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w dniu 31 lipca 2012 r. w wyniku zapisania akcji serii C Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art.

452 Kodeksu spółek handlowych. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został z dnia 31 lipca 2012 roku podwyższony o kwotę 16.321,40 PLN do wysokości 3.423.146,60 PLN (słownie: trzy miliony czterysta dwadzieścia trzy tysiące sto czterdzieści sześć złotych 60 groszy). W efekcie podwyższenia, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. dzielił się na 34.231.466 (słownie: trzydzieści cztery miliony dwieście trzydzieści jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W dniu 31 lipca 2012 r. Akcje serii C zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 739/2012 Zarządu GPW S.A. z dnia 27 lipca 2012 r.

Wpływy z emisji akcji serii C zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

- **EMISJA AKCJI SERII D**

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

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

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

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

Wpływy z emisji akcji serii D zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

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

- **UCHWAŁY NWZA W SPRAWIE EMISJI WARRANTÓW SUBSKRYPCYJNYCH SERII B Z PRAWEM DO OBJĘCIA AKCJI SPÓŁKI SERII E ORAZ W SPRAWIE WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI**

W dniu 10 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii B z prawem do objęcia akcji Spółki serii E oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii B oraz uchwałę nr 4 w sprawie warunkowego

podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii E, zmiany Statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii E, dematerializacji akcji serii E oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii c do obrotu na rynku regulowanym.

Na mocy uchwały nr 3 Spółka wyemituje nie więcej niż 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B (dalej: „Warranty subskrypcyjne B”), z prawem do objęcia łącznie nie więcej niż 88 776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.877,60 zł.

Warranty subskrypcyjne emitowane będą w ramach jednego procesu emisyjnego i zostaną zaoferowane wyłącznie następującym Członkom Zarządu Spółki:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison’owi Shepherd, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Aled’owi Rhys’owi Jones, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej, której zaoferowanych zostanie 15.810 Warrantów subskrypcyjnych

- pod warunkiem, że w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych będą oni pełnili funkcje w Zarządzie Spółki. Warranty subskrypcyjne zostaną zaoferowane osobom uprawnionym wskazanym w zdaniu poprzednim w terminie 14 dni od dnia doręczenia Spółce postanowienia właściwego sądu rejestrowego w sprawie wpisania do rejestru zmiany statutu Spółki w zakresie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

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

Warranty subskrypcyjne emitowane są nieodpłatnie, zaś cenę emisyjną jednej akcji serii E obejmowanej w drodze realizacji uprawnień z Warrantu subskrypcyjnego ustalono na równowartość jej wartości nominalnej, która wynosi 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy). Każdy warrant subskrypcyjny będzie uprawniał do objęcia jednej akcji serii E, zaś prawo do objęcia akcji serii E zostanie zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę. Osoby uprawnione posiadające Warranty subskrypcyjne będą mogły obejmować akcje serii E od dnia objęcia Warrantów subskrypcyjnych serii B do dnia 10 stycznia 2023 roku – pod warunkiem, że w chwili złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii E będą one pełniły funkcje w Zarządzie Spółki.

Prawo poboru Warrantów subskrypcyjnych serii B oraz akcji serii E przez dotychczasowych Akcjonariuszy Spółki zostało w całości wyłączone. Wyłączenie to jest w opinii Akcjonariuszy ekonomicznie uzasadnione i leży w najlepszym interesie Spółki, jak również Akcjonariuszy.

Na podstawie uchwały nr 4 kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 8.877,60 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego, zostanie dokonane poprzez emisję nie więcej niż 88.776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8877,60 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego dokonywane na mocy niniejszej

Uchwały umotywowane jest umożliwieniem objęcia Akcji przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii B.

Na dzień publikacji niniejszego raportu Spółka nie otrzymała jeszcze decyzji sądu rejestrowego w sprawie wpisu warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Poza opisanymi powyżej, Spółka nie przeprowadzała emisji innych papierów wartościowych.

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2012.

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

Spółka finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2012 zasoby finansowe Spółki były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Spółka wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiły 3,3% sumy bilansowej Spółki i nie stanowiły zagrożenia dla jej kondycji finansowej.

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

W roku 2012 w związku z realizacją strategii koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, zostały sprzedane, rozwiązane lub postawione w stan likwidacji zagraniczne zależne spółki operacyjne, prowadzące działalność w Wielkiej Brytanii, we Włoszech, w Czarnogórze i na Węgrzech jak również zbyto i rozwiązano spółki projektowe działające w Polsce. Działania te przyczyniły się do uproszczenia struktury Grupy Celtic i ograniczenia liczby spółek zależnych z 44 na koniec roku 2011 do 38 na dzień publikacji niniejszego raportu, a w konsekwencji do uproszczenia zasad zarządzania Grupą. Zmiany w strukturze Grupy Celtic zostały opisane w punkcie 2. *CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2012 nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania w Spółce i w Grupie. W następstwie przyjętej strategii kontynuowane były prace nad optymalizacją i uproszczeniem procedur istniejących zarówno w Celtic Property Developments S.A. jak i w innych podmiotach Grupy Kapitałowej.

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

### **• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ**

W roku 2012 członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

| Nazwisko          | Funkcja               | Waluta | Kwota ('000) | Za okres          | Uwagi                                                                               |
|-------------------|-----------------------|--------|--------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Marzena Bielecka  | Przewodnicząca RN     | PLN    | 69,5         | 01.2012 - 12.2012 |                                                                                     |
| Wiesław Oleś      | Wiceprzewodniczący RN | PLN    | 50,7         | 01.2012 - 12.2012 |                                                                                     |
| Colin Kingsnorth  | Sekretarz RN          | PLN    | -            | 01.2012 - 12.2012 | Pan C. Kingsnorth zrezygnował z wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka RN |
| Mirosław Gronicki | Członek RN            | PLN    | 50,7         | 01.2012 - 12.2012 |                                                                                     |
| Wiesław Rozłucki  | Członek RN            | PLN    | 50,7         | 01.2012 - 12.2012 |                                                                                     |
| <b>Razem</b>      |                       |        | <b>221,8</b> |                   |                                                                                     |

Wskazane powyżej kwoty uwzględniają zmianę w kwocie wynagrodzenia wprowadzoną uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 24 maja 2012 r. w sprawie ustalenia

wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej drugiej kadencji. Na mocy powyższej uchwały wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 5.000,00 zł brutto miesięcznie, zaś członka Rady Nadzorczej (w tym także pełniącego funkcje Wiceprzewodniczącego i Sekretarza) - 3.720,00 zł brutto miesięcznie. Pozostałe zasady wypłaty wynagrodzenia pozostały bez zmian. Uchwała weszła w życie z chwilą jej podjęcia.

#### • WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Członkowie Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2012 otrzymywali wynagrodzenie pieniężne z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz wynagrodzenie z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek z Grupy. Część wynagrodzenia za rok 2012 członkowie Zarządu Spółki otrzymali w postaci warrantów subskrypcyjnych, z tytułu których objęli w lipcu 2012 r. 163.214 akcji Spółki serii C. Zmiana sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych jest elementem strategii optymalizacji kosztów Grupy oraz wprowadzenia dodatkowego czynnika motywującego dla członków Zarządu.

Wynagrodzenia członków Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2012 z tytułu pełnienia na zasadzie powołania funkcji w Zarządzie Spółki wyniosły:

| Nazwisko                 | Funkcja         | Waluta | Kwota        | Okres             | Uwagi                                                                                   |
|--------------------------|-----------------|--------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Andrew Morrison Shepherd | Prezes Zarządu  | PLN    | 60,0         | 01.2012 - 12.2012 |                                                                                         |
| Aled Rhys Jones          | Członek Zarządu | PLN    | 60,0         | 01.2012 - 12.2012 |                                                                                         |
| Elżbieta Wiczowska       | Członek Zarządu | PLN    | 60,0         | 01.2012 - 12.2012 |                                                                                         |
| Christopher Bruce        | Członek Zarządu | PLN    | 32,0         | 01.2012 - 12.2012 | Pan C. Bruce złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu ze skutkiem od dnia 13.07.2012 |
| <b>RAZEM</b>             |                 |        | <b>212,0</b> |                   |                                                                                         |

Wynagrodzenia należne członkom Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2012 z tytułu świadczonych przez nich usług na rzecz spółek z Grupy, z uwzględnieniem części do wypłaty w postaci warrantów subskrypcyjnych wyniosły:

| Nazwisko                 |                 | Wynagrodzenie<br>pieniężne za rok<br>2012<br>(tys. PLN) | Wynagrodzenie w<br>formie warrantów<br>(tys. PLN) | Uwagi                                                                                                |
|--------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Andrew Morrison Shepherd | Prezes Zarządu  | 570,9                                                   | 853,6                                             |                                                                                                      |
| Aled Rhys Jones          | Członek Zarządu | 570,9                                                   | 853,6                                             |                                                                                                      |
| Elżbieta Wiczowska       | Członek Zarządu | 508,4                                                   | 398,6                                             |                                                                                                      |
| Christopher Bruce        | Członek Zarządu | 117,4                                                   | 264,7                                             | Wynagrodzenie za okres od 1.01.2012 do 31.03.2012 - w związku z rezygnacją z funkcji członka Zarządu |
| <b>RAZEM</b>             |                 | <b>1 767,6</b>                                          | <b>2 370,5</b>                                    |                                                                                                      |

Wynagrodzenie w formie warrantów obejmuje:

- warrantów serii A, z których prawa zostały wykonane w dniu 12 lipca 2012, w związku z objęciem przez Członków Zarządu akcji serii C Spółki, w części wynagrodzenia przypadającej za okres od 01.01.2012 do 31.07.2012;

- oraz warrantów serii B zgodnie z uchwałą nr 3 podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 stycznia 2013 r. - w części za okres od 1.08.2012 do 31.12.2012 r.

Zmiana sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części należnego wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych jest wynikiem optymalizacji kosztowej w Grupie, rozpoczętej w roku 2011. Emisja warrantów serii B została uchwalona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które miało miejsce 10 stycznia 2013 r. i została opisana w punkcie 17. *EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.*



## **22. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY**

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

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

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

| Akcjonariusz                    | Funkcja         | Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu | Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN) | Jako % całkowitej liczby akcji* | Jako % całkowitej liczby głosów* |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Andrew Morrison Shepherd</b> | Prezes Zarządu  | 54 919                                               | 5 492                                     | 0,16%                           | 0,16%                            |
| <b>Aled Rhys Jones</b>          | Członek Zarządu | 54 919                                               | 5 492                                     | 0,16%                           | 0,16%                            |
| <b>Elżbieta Wiczowska</b>       | Członek Zarządu | 26 688                                               | 2 669                                     | 0,08%                           | 0,08%                            |
| <b>TOTAL</b>                    |                 | <b>136 526</b>                                       | <b>13 653</b>                             | <b>0,40%</b>                    | <b>0,40%</b>                     |

\*Całkowita liczba akcji po podwyższeniu kapitału zakładowego, wynosząca 34.307.488 akcji.

W porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego, w następstwie objęcia w dniu 12 lipca 2012 r. a następnie rejestracji na rachunkach papierów wartościowych w dniu 31 lipca 2012 r. Akcji serii C w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii A:

- liczba akcji w posiadaniu Pana Andrew Morrison'a Shepherd wzrosła o 54.919 akcji
- liczba akcji w posiadaniu Pana Aled'a Rhys'a Jones wzrosła o 54.919 akcji
- liczba akcji w posiadaniu Pani Elżbiety Wiczowskiej wzrosła o 26.688 akcji.

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

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

Na mocy uchwały nr 3 Spółka wyemituje nie więcej niż 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B z prawem do objęcia łącznie nie więcej niż 88.776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.877,60 PLN. Warranty subskrypcyjne emitowane będą w ramach jednego procesu emisyjnego i zostaną zaoferowane wyłącznie następującym Członkom Zarządu Spółki:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison'owi Shepherd, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Aled'owi Rhys'owi Jones, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;



- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej, której zaoferowanych zostanie 15.810 Warrantów subskrypcyjnych
- pod warunkiem, że w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych będą oni pełnili funkcje w Zarządzie Spółki.

#### **24. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ**

W związku z podjęciem w dniu 10 sierpnia 2012 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, w przypadku przeprowadzenia przez Spółkę procesu skupu akcji mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

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

Sprawozdania finansowe Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2011 i 2012 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

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

## CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

### RAPORT ROCZNY ZA ROK 2012

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

Łączne wynagrodzenie audytora za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. wyniosło 514.800 PLN, z czego:

- 302.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 r. (umowa z dnia 19 stycznia 2012 r.);
- 212.800 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. (umowa z dnia 22 lipca 2011 r., umowa z dnia 7 listopada 2011 r.).

## 27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku:

|                                                      | Na dzień:      |                | Udział        | Udział        | Zmiana        |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                      | 31.12.2012     | 31.12.2011     | w aktywach    | w aktywach    | 2012/2011     |
|                                                      | (w tys. PLN)   |                | razem         | razem         |               |
|                                                      |                |                | 2012          | 2011          |               |
| Rzeczowe aktywa trwałe                               | 12             | 6              | 0,003%        | 0,001%        | 100,0%        |
| Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy | 13             | 0              | 0,003%        | 0,000%        | -             |
| Należności długoterminowe                            | 334 809        | 479 816        | 86,8%         | 85,4%         | -30,2%        |
| Udziały w jednostkach zależnych                      | 9 826          | 76 887         | 2,5%          | 13,7%         | -87,2%        |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                 | <b>344 660</b> | <b>556 709</b> | <b>89,4%</b>  | <b>99,0%</b>  | <b>-38,1%</b> |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności        | 23 139         | 4 344          | 6,0%          | 0,8%          | 432,7%        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                   | 17 874         | 1 025          | 4,6%          | 0,2%          | 1643,8%       |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                         | <b>41 013</b>  | <b>5 369</b>   | <b>10,6%</b>  | <b>1,0%</b>   | <b>663,9%</b> |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                  | <b>385 673</b> | <b>562 078</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>-31,4%</b> |

Struktura pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2011 roku:

|                                                                 | Na dzień:      |                | Udział        | Udział        | Zmiana        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                 | 31.12.2012     | 31.12.2011     | w pasywach    | w pasywach    | 2012/2011     |
|                                                                 | (w tys. PLN)   |                | razem         | razem         |               |
|                                                                 |                |                | 2012          | 2011          |               |
| Kapitał podstawowy                                              | 3 431          | 3 407          | 0,9%          | 0,6%          | 0,7%          |
| Kapitał zapasowy                                                | 0              | 1 161          | 0,0%          | 0,2%          | -100,0%       |
| Kapitał rezerwowy                                               | 4 399          | 23 078         | 1,1%          | 4,1%          | -80,9%        |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 796 643        | 796 643        | 206,6%        | 141,7%        | 0,0%          |
| Skumulowane zyski (straty)                                      | -431 522       | -280 128       | -111,9%       | -49,8%        | 54,0%         |
| <b>Kapitały własne</b>                                          | <b>372 951</b> | <b>544 161</b> | <b>96,7%</b>  | <b>96,8%</b>  | <b>-31,5%</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>-</b>      |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               | 3 711          | 5 415          | 1,0%          | 1,0%          | -31,5%        |
| Kredyty i pożyczki                                              | 9 011          | 12 502         | 2,3%          | 2,2%          | -27,9%        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                       | <b>12 722</b>  | <b>17 917</b>  | <b>3,3%</b>   | <b>3,2%</b>   | <b>-29,0%</b> |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                       | <b>12 722</b>  | <b>17 917</b>  | <b>3,3%</b>   | <b>3,2%</b>   | <b>-29,0%</b> |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                             | <b>385 673</b> | <b>562 078</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>-31,4%</b> |

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

**V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd Celtic Property Developments S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd Celtic Property Developments S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe Celtic Property Developments S.A. oraz Grupy Kapitałowej w latach 2011 i 2012 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

---

**ANDREW MORRISON SHEPHERD**  
**PREZES ZARZĄDU**

---

**ALED RHYS JONES**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**ANDREW PEGGE**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**ELŻBIETA DONATA WICZKOWSKA**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

**VI. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**



## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 385.673 tys. zł, sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. wykazujące ujemne dochody całkowite w kwocie 175.633 tys. zł, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności jednostki oraz prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności jednostki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

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

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

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

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

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

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 10.363.930 złotych. Siedzibą Spółki jest Warszawa, Al. Armii Ludowej 14.





## **Opinia niezależnego biegłego rewidenta**

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

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Statutem Spółki;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. nr 33 poz. 259 z późn. zm.) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że Spółka nie dopełniła obowiązującego do końca okresu badanego wymogu ogłoszenia w Monitorze Polskim B sprawozdania finansowego za rok 2011.

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



Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 21 marca 2013 r.

**VII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31  
GRUDNIA 2012 R.**

---

**Celtic Property Developments S.A.**

**Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**



**Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

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

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

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

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Spółki**

- a. Siedzibą Celtic Property Developments spółka akcyjna („Spółka”) jest Warszawa, ul. Cybernetyki 7B.
- b. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie przed asesorem notarialnym Radosławem Chorabik w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 863/2007. W dniu 23 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano dnia 22 marca 2007 r. numer NIP 677-22-86-258, a dla celów statystycznych jednostka otrzymała dnia 6 marca 2007 r. numer REGON 120423087.
- d. Zarejestrowany kapitał podstawowy Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosił 3.423.146,60 zł i składał się z 34.231.466 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 372.951 tys. zł.
- e. Na 14 listopada 2012 r. akcjonariuszami Spółki byli\*:

| Nazwa akcjonariusza                     | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna posiadanych akcji (zł) | Typ posiadanych akcji | % posiadanych głosów |
|-----------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.       | 10.082.930               | 1.008.293,0                              | zwykłe                | 29,6                 |
| Horseguard Trading Ltd                  | 5.487.266                | 548.726,6                                | zwykłe                | 16,0                 |
| The Value Catalyst Fund Plc             | 4.490.475                | 449.047,5                                | zwykłe                | 13,2                 |
| QVT Fund LP                             | 3.843.635                | 384.363,5                                | zwykłe                | 11,3                 |
| LP Value Ltd                            | 2.198.450                | 219.845,0                                | zwykłe                | 6,5                  |
| LP Alternative Fund LP                  | 2.196.668                | 219.666,8                                | zwykłe                | 6,4                  |
| Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji | 5.932.042                | 593.204,2                                | zwykłe                | 17,0                 |
|                                         | <b>34.231.466</b>        | <b>3.423.146,6</b>                       |                       | <b>100,0</b>         |

\* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne Spółki na dzień 14 listopada 2012 r.

W dniu 31 lipca 2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania akcji serii C Spółki na rachunkach Członków Zarządu, o kwotę 16.321,40 zł, tj. z kwoty 3.406.825,2 zł do wysokości 3.423.146,60 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 12 listopada 2012 r.

W dniu 15 października 2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii D w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych doradców Zarządu, o kwotę 7.602,20 zł tj. z kwoty 3.423.146,60 zł do kwoty 3.430.748,80 zł. Podwyższenie kapitału o kwotę 7.602,20 zł zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dnia 8 stycznia 2013 r.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

---

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

f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki było:

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

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

- |                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| • Andrew Morrison Shepherd    | Prezes Zarządu                      |
| • Aled Rhys Jones             | Członek Zarządu                     |
| • Elżbieta Donata Wilczkowska | Członek Zarządu                     |
| • Christopher Bruce           | Członek Zarządu do 13 lipca 2012 r. |

h. Po zakończeniu roku obrotowego na Członka Zarządu Spółki powołano w dniu 10 stycznia 2013 r. Andrew Pegge.

i. Jednostkami powiązanymi ze Spółką są:

Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. - znaczący inwestor najwyższego szczebla oraz spółki należące do Grupy Kapitałowej jednostki dominującej w stosunku do Spółki.

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

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

k. Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 21 marca 2013 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.



**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

---

**II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

- a. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Wojciecha Maja (numer w rejestrze 6128).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki Uchwałą nr 3/VII/2012 Rady Nadzorczej z dnia 12 lipca 2012 roku na podstawie paragrafu 11 ust. 8 Statutu Spółki.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649 z późn. zm.).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 21 grudnia 2012 roku w okresie:
  - badanie końcowe                      od 18 lutego do 21 marca 2013 roku.

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

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

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
**na 31 grudnia 2012 r. (wybrane pozycje)**

|                                            | Zmiana                   |                          |                  |               | Struktura            |                      |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------------|----------------------|
|                                            | 31.12.2012 r.<br>tys. zł | 31.12.2011 r.<br>tys. zł | tys. zł          | (%)           | 31.12.2012 r.<br>(%) | 31.12.2011 r.<br>(%) |
| <b>AKTYWA</b>                              |                          |                          |                  |               |                      |                      |
| Aktywa trwałe                              | 344.660                  | 556.709                  | (212.049)        | (38,1)        | 89,4                 | 99,0                 |
| Aktywa obrotowe                            | 41.013                   | 5.369                    | 35.644           | 663,9         | 10,6                 | 1,0                  |
| <b>Aktywa razem</b>                        | <b>385.673</b>           | <b>562.078</b>           | <b>(176.405)</b> | <b>(31,4)</b> | <b>100,0</b>         | <b>100,0</b>         |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>       |                          |                          |                  |               |                      |                      |
| Kapitał własny                             | 372.951                  | 544.161                  | (171.210)        | (31,5)        | 96,7                 | 96,8                 |
| Zobowiązania                               | 12.722                   | 17.917                   | (5.195)          | (29,0)        | 3,3                  | 3,2                  |
| <b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b> | <b>385.673</b>           | <b>562.078</b>           | <b>(176.405)</b> | <b>(31,4)</b> | <b>100,0</b>         | <b>100,0</b>         |

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. (wybrane pozycje)**

|                                                            | Zmiana             |                    |                |               | Struktura      |                |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                            | 2012 r.<br>tys. zł | 2011 r.<br>tys. zł | tys. zł        | (%)           | 2012 r.<br>(%) | 2011 r.<br>(%) |
| Przychody ze sprzedaży usług                               | 3.182              | 1.378              | 1.804          | 130,9         | (1,8)          | (0,5)          |
| Koszty administracyjne                                     | (9.424)            | (5.196)            | (4.228)        | 81,4          | 5,4            | 1,9            |
| Koszty marketingowe                                        | (564)              | (256)              | (308)          | 120,3         | 0,3            | 0,1            |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych                     | -                  | (9)                | 9              | (100,0)       | -              | 0,0            |
| Dywidendy otrzymane od jedn. powiązanych                   | -                  | 3 134              | (3 134)        | (100,0)       | -              | (1,1)          |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne | (194.981)          | (302.639)          | 107.658        | (35,6)        | 111,0          | 109,3          |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                     | 29.505             | 27.737             | 1.768          | 6,4           | (16,8)         | (10,0)         |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 772                | -                  | 772            | -             | (0,4)          | -              |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | (2.564)            | (625)              | (1.939)        | 310,2         | 1,5            | 0,2            |
| <b>Strata operacyjna</b>                                   | <b>(174.074)</b>   | <b>(276.476)</b>   | <b>102.402</b> | <b>(37,0)</b> | <b>99,1</b>    | <b>99,9</b>    |
| <b>Strata netto</b>                                        | <b>(175.633)</b>   | <b>(276.797)</b>   | <b>101.164</b> | <b>(36,5)</b> | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b>   |
| <b>Całkowite dochody okresu</b>                            | <b>(175.633)</b>   | <b>(276.797)</b>   | <b>101.164</b> | <b>(35,5)</b> | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b>   |

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

---

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

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

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

|                                        | 2012 r.       | 2011 r.       | 2010 r.       |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Wskaźniki rentowności                  |               |               |               |
| - ogólna rentowność kapitału           | (38%)         | (40)%         | 6%            |
| Wskaźniki zadłużenia                   |               |               |               |
| - stopa zadłużenia                     | 3%            | 3%            | 2%            |
| - szybkość obrotu zobowiązań           | 2 dni         | 7 dni         | 24 dni        |
|                                        | 31.12.2012 r. | 31.12.2011 r. | 31.12.2010 r. |
| Wskaźniki płynności                    |               |               |               |
| - wskaźnik płynności I                 | 3,4           | 0,3           | 0,2           |
| - wskaźnik płynności II                | 3,4           | 0,3           | 0,2           |
| Inne wskaźniki                         |               |               |               |
| - efektywna stawka podatku dochodowego | 0,0%          | (0,1)%        | 5,9%          |

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania.

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

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

---

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

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 2,4% (2011 r.: 4,6%).

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

- Na koniec roku obrotowego aktywa Spółki wyniosły 385.673 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zmniejszyła się o 176.405 tys. zł, tj. o 31%. Spadek sumy bilansowej wynika głównie z poniesionej straty netto w kwocie 175.633 tys. zł oraz zmniejszenia stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu pożyczek o kwotę 3.491 tys. zł.
- Kapitał własny na koniec badanego roku wyniósł 372.951 tys. zł i zmalał w porównaniu z poprzednim okresem o 171.210 tys. zł, głównie w związku z przeniesieniem straty netto w kwocie 175.633 tys. zł.
- W bieżącym roku obrotowym Spółka zanotowała straty w wyniku odpisów z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w łącznej wartości 194.981 tys. zł. Łączna kwota odpisów obejmowała: (i) odpis z tytułu utraty wartości pożyczek, który wyniósł w badanym roku 127.911 tys. zł i na koniec roku 2012 osiągnął poziom 182.937 tys. zł oraz (ii) odpis z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach powiązanych, który wyniósł w bieżącym roku 67.061 tys. zł i na koniec roku 2012 osiągnął poziom 327.774 tys. zł. Ujęta w sprawozdaniu finansowym utrata wartości wiązała się z dalszym spadkiem aktywów netto jednostek zależnych, w których Spółka posiada udziały.
- Przychody z tytułu odsetek od pożyczek wyniosły w 2012 r. 29.505 tys. zł i dotyczyły głównie pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były koszty administracyjne wynoszące w badanym okresie obrotowym 9.424 tys. zł, co stanowi 75,1% kosztów operacyjnych. Koszty administracyjne w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosły o 9,9%.
- Polepszeniu uległa sytuacja płatnicza Spółki. Wskaźnik płynności I i II wyniosły w badanym okresie 3,4 wobec 0,3 osiągniętych w roku poprzednim.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

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

- a. Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Spółka posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości były dostosowane do jej potrzeb i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad w stosunku do okresu ubiegłego.
- d. Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego, został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- e. Inwentaryzacja aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań została przeprowadzona oraz rozliczona zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a jej wyniki ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.
- f. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 maja 2012 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 1 czerwca 2012 r. Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że jednostka nie złożyła sprawozdania finansowego za rok 2011 do ogłoszenia.
- g. Zgodnie z Uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 maja 2012 r. strata za rok poprzedni w wysokości 276.797 tys. zł została pokryta w sposób następujący:
  - 1) przeznaczono kwotę 1.161 tys. zł z kapitału zapasowego na pokrycie straty Spółki za 2011 rok;
  - 2) przeznaczono kwotę 23.078 tys. zł z kapitału rezerwowego na pokrycie straty Spółki za 2011 rok;
  - 3) pokryto pozostałą część straty za rok 2011 w kwocie 252.558 tys. z zysku z przyszłych lat.
- h. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem.
- i. Dokonałiśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
  - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
  - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
  - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,

**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

---

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

- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

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

- j. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
- k. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33 poz. 259 z późn. zm.) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.



**Celtic Property Developments S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

---

**V. Informacje i uwagi końcowe**

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 21 marca 2013 r.

Raport powinien być czytany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. z dnia 21 marca 2013 r. dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

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



Wojciech Maj

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 21 marca 2013 r.

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1  
STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 R.**

Celtic Property Developments S.A.

## **Sprawozdanie finansowe**

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

**Celtic Property Developments S.A.****Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

|                                                                                                   | Strona |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów                                                               | 4      |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej                                                                | 5      |
| Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym                                                          | 6      |
| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych                                                             | 7      |
| Noty objaśniające do sprawozdania finansowego                                                     | 8      |
| 1 Informacje ogólne                                                                               | 8      |
| 2 Zasady rachunkowości                                                                            | 9      |
| 2.1 Podstawy sporządzenia                                                                         | 9      |
| 2.2 Rzeczowe aktywa trwałe                                                                        | 12     |
| 2.3 Udziały w jednostkach zależnych                                                               | 12     |
| 2.4 Aktywa finansowe                                                                              | 13     |
| 2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                            | 13     |
| 2.6 Kapitał podstawowy                                                                            | 13     |
| 2.7 Zobowiązania handlowe                                                                         | 13     |
| 2.8 Kredyty i pożyczki                                                                            | 13     |
| 2.9 Odroczone podatki dochodowe                                                                   | 14     |
| 2.10 Świadczenia pracownicze                                                                      | 14     |
| 2.11 Rezerwy                                                                                      | 14     |
| 2.12 Ujmowanie przychodów                                                                         | 14     |
| 2.13 Pozostałe przychody                                                                          | 15     |
| 2.14 Koszty                                                                                       | 15     |
| 2.15 Koszty z tytułu odsetek                                                                      | 15     |
| 2.16 Waluty obce                                                                                  | 15     |
| 3 Zarządzanie ryzykiem finansowym                                                                 | 15     |
| 3.1 Czynniki ryzyka finansowego                                                                   | 15     |
| 3.2 Zarządzanie kapitałem                                                                         | 17     |
| 3.3 Znaczące szacunki                                                                             | 17     |
| 4 Należności długoterminowe                                                                       | 19     |
| 5 Udziały w jednostkach zależnych                                                                 | 20     |
| 6 Należności handlowe oraz pozostałe należności                                                   | 20     |
| 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                              | 21     |
| 8 Kapitał podstawowy                                                                              | 21     |
| 9 Kapitał rezerwowy                                                                               | 22     |
| 10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania                                              | 23     |
| 11 Pożyczki                                                                                       | 23     |
| 12 Odroczone podatki dochodowe                                                                    | 23     |
| 13 Przychody ze sprzedaży usług                                                                   | 24     |
| 14 Koszty administracyjne                                                                         | 25     |
| 15 Pozostałe przychody                                                                            | 25     |
| 16 Pozostałe koszty operacyjne                                                                    | 26     |
| 17 Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych                                                   | 26     |
| 18 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                                                         | 26     |
| 19 Przychody i koszty finansowe                                                                   | 26     |
| 20 Podatek dochodowy                                                                              | 27     |
| 21 Efektywna stopa podatkowa                                                                      | 27     |
| 22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                                                      | 27     |
| 23 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki                                    | 28     |
| 24 Transakcje z jednostkami powiązanymi                                                           | 28     |
| 25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję                                                      | 30     |
| 26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych                                                      | 31     |
| 27 Segmenty operacyjne                                                                            | 31     |
| 28 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym                                             | 31     |
| 29 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych | 31     |

**Celtic Property Developments S.A.****Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

|                                                                                                                  | Strona |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 30 Wyplacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy | 32     |
| 31 Zdarzenia po dniu bilansowym                                                                                  | 32     |

**Celtic Property Developments S.A.****Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

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

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|                                                            |           | 12 miesięcy<br>zakończone | 12 miesięcy<br>zakończone |
|------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
|                                                            | Nota      | 31/12/2012                | 31/12/2011                |
| Przychody ze sprzedaży usług                               | 13        | 3 182                     | 1 378                     |
| Koszty administracyjne                                     | 14        | (9 424)                   | (5 196)                   |
| Koszty marketingowe                                        |           | ( 564)                    | ( 256)                    |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych                     |           | 0                         | ( 9)                      |
| Dywidendy otrzymane od jedn. powiązanych                   |           | 0                         | 3 134                     |
| Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne | 4 , 5     | (194 981)                 | (302 639)                 |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                     | 18        | 29 505                    | 27 737                    |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 15        | 772                       | 0                         |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | 16        | (2 564)                   | ( 625)                    |
| <b>STRATA OPERACYJNA</b>                                   |           | <b>(174 074)</b>          | <b>(276 476)</b>          |
| Przychody finansowe                                        | 19        | 1 079                     | 614                       |
| Koszty finansowe                                           | 19        | (2 638)                   | ( 583)                    |
| <b>STRATA PRZED OPODATKOWANIEM</b>                         |           | <b>(175 633)</b>          | <b>(276 445)</b>          |
| Podatek dochodowy                                          | 20        | 0                         | ( 352)                    |
| <b>STRATA NETTO</b>                                        |           | <b>(175 633)</b>          | <b>(276 797)</b>          |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>                            |           | <b>(175 633)</b>          | <b>(276 797)</b>          |
| <b>Strata</b>                                              |           |                           |                           |
| przypadająca na akcjonariuszy Spółki                       |           | (175 633)                 | (276 445)                 |
| <b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>             |           |                           |                           |
| przypadające na akcjonariuszy Spółki                       |           | (175 633)                 | (276 797)                 |
| <b>PODSTAWOWA/ROZWODNIONA STRATA<br/>NA 1 AKCJĘ</b>        | <b>25</b> | <b>(5.15)</b>             | <b>(8.12)</b>             |

Noty objaśniające na stronach od 4 do 32 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Andrew Morrison Shepherd  
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones  
Członek Zarządu

Andrew Pegge  
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu



**Celtic Property Developments S.A.****Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

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

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

| AKTYWA                                                          | Nota | Na dzień       |                |
|-----------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
|                                                                 |      | 31/12/2012     | 31/12/2011     |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                            |      |                |                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                          |      | 12             | 6              |
| Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy            |      | 13             | 0              |
| Należności długoterminowe                                       | 4    | 334 809        | 479 816        |
| Udziały w jednostkach zależnych                                 | 5    | 9 826          | 76 887         |
|                                                                 |      | 344 660        | 556 709        |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                          |      |                |                |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności                   | 6    | 23 139         | 4 344          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                              | 7    | 17 874         | 1 025          |
|                                                                 |      | 41 013         | 5 369          |
| <b>Aktywa razem</b>                                             |      | <b>385 673</b> | <b>562 078</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>                                           |      |                |                |
| Kapitał podstawowy                                              | 8    | 3 431          | 3 407          |
| Kapitał zapasowy                                                |      | 0              | 1 161          |
| Kapitał rezerwowy                                               |      | 4 399          | 23 078         |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | 26   | 796 643        | 796 643        |
| Skumulowane zyski (straty)                                      |      | (431 522)      | (280 128)      |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                     |      | <b>372 951</b> | <b>544 161</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>                                             |      |                |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              |      |                |                |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 12   | 0              | 0              |
|                                                                 |      | 0              | 0              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             |      |                |                |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               | 10   | 3 711          | 5 415          |
| Pożyczki                                                        | 11   | 9 011          | 12 502         |
|                                                                 |      | 12 722         | 17 917         |
| <b>Pasywa razem</b>                                             |      | <b>385 673</b> | <b>562 078</b> |

Noty objaśniające na stronach od 4 do 32 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

---

Andrew Morrison Shepherd  
*Prezes Zarządu*

---

Aled Rhys Jones  
*Członek Zarządu*

---

Andrew Pegge  
*Członek Zarządu*

---

Elżbieta Donata Wiczowska  
*Członek Zarządu*

# Celtic Property Developments S.A.

## Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

### Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|                                                        |      | Skumulowane zyski / straty |                    |                                                                 |                  |                   |                          |           |
|--------------------------------------------------------|------|----------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|-----------|
|                                                        |      | Nota                       | Kapitał podstawowy | Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Pozostałe zyski (straty) | Razem     |
| Stan na 1/1/2011                                       |      |                            | 3 483              | 796 643                                                         | 0                | 0                 | 23 083                   | 823 209   |
| Podział zysku za 2010 rok                              | 1.8  | 0                          | 0                  | 1 161                                                           | 21 922           | (23 083)          | 0                        |           |
| Odpłatne umorzenie akcji                               | 1.8  | ( 76)                      | 0                  | 0                                                               | 0                | 76                | 0                        |           |
| Wypłata zaliczki na poczet dywidendy                   |      | 0                          | 0                  | 0                                                               | 0                | (3 407)           | (3 407)                  |           |
| Wynagrodzenie Zarządu w warrantach                     | 1, 8 | 0                          | 0                  | 0                                                               | 1 156            | 0                 | 1 156                    |           |
|                                                        |      |                            |                    |                                                                 |                  |                   | 0                        |           |
|                                                        |      |                            | ( 76)              | 0                                                               | 1 161            | 23 078            | (26 414)                 | (2 251)   |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                        |      |                            |                    |                                                                 |                  |                   |                          |           |
| Zysk (strata) okresu                                   |      |                            | 0                  | 0                                                               | 0                | 0                 | (276 797)                | (276 797) |
|                                                        |      |                            | 0                  | 0                                                               | 0                | 0                 | (276 797)                | (276 797) |
| Stan na 31/12/2011                                     |      |                            | 3 407              | 796 643                                                         | 1 161            | 23 078            | (280 128)                | 544 161   |
| Stan na 1/1/2012                                       |      |                            | 3 407              | 796 643                                                         | 1 161            | 23 078            | (280 128)                | 544 161   |
| Pokrycie straty za rok 2011                            | 9    | 0                          | 0                  | (1 161)                                                         | (23 078)         | 24 239            | 0                        |           |
| Podwyższenie kapitału                                  |      | 24                         | 0                  | 0                                                               | 0                | 0                 | 24                       |           |
| Wynagrodzenie Zarządu w warrantach                     | 1.8  | 0                          | 0                  | 0                                                               | 2 370            | 0                 | 2 370                    |           |
| Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał | 9    | 0                          | 0                  | 0                                                               | 2 038            | 0                 | 2 038                    |           |
| Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji      | 9    | 0                          | 0                  | 0                                                               | ( 9)             | 0                 | ( 9)                     |           |
|                                                        |      |                            | 24                 | 0                                                               | (1 161)          | (18 678)          | 24 239                   | 4 423     |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                        |      |                            |                    |                                                                 |                  |                   |                          |           |
| Zysk (strata) okresu                                   |      |                            | 0                  | 0                                                               | 0                | 0                 | (175 633)                | (175 633) |
|                                                        |      |                            | 0                  | 0                                                               | 0                | 0                 | (175 633)                | (175 633) |
| Stan na 31/12/2012                                     |      |                            | 3 431              | 796 643                                                         | 0                | 4 399             | (431 522)                | 372 951   |

Noty objaśniające na stronach od 4 do 32 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Andrew Morrison Shepherd  
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones  
Członek Zarządu

Andrew Pegge  
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

**Celtic Property Developments S.A.****Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

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

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach PLN, o ile nie podano inaczej

|                                                                     |    | 12 miesięcy<br>zakończone | 12 miesięcy<br>zakończone |
|---------------------------------------------------------------------|----|---------------------------|---------------------------|
| Nota                                                                |    | 31/12/2012                | 31/12/2011                |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |    |                           |                           |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                           | 22 | (4 139)                   | 241                       |
| Odsetki zapłacone                                                   |    | ( 557)                    | 0                         |
| Zapłacony podatek dochodowy                                         |    |                           |                           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |    | (4 696)                   | 241                       |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |    |                           |                           |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                 |    | ( 15)                     | 0                         |
| Udzielone pożyczki                                                  |    | (23 804)                  | (7 224)                   |
| Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli                             |    | 44 168                    | 11 501                    |
| Odsetki otrzymane                                                   |    | 4 707                     | 1 254                     |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       |    | 25 056                    | 5 531                     |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |    |                           |                           |
| Otrzymane kredyty i pożyczki                                        |    |                           | 0                         |
| Splata kredytów i pożyczek                                          |    | (3 511)                   | (1 503)                   |
| Wyplata zaliczki na poczet dywidendy                                |    | 0                         | (3 407)                   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          |    | (3 511)                   | (4 910)                   |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    |    | 16 849                    | 862                       |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku        |    | 1 025                     | 163                       |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> |    | 17 874                    | 1 025                     |

Noty objaśniające na stronach od 4 do 32 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

---

Andrew Morrison Shepherd  
*Prezes Zarządu*

---

Aled Rhys Jones  
*Członek Zarządu*

---

Andrew Pegge  
*Członek Zarządu*

---

Elżbieta Donata Wiczowska  
*Członek Zarządu*

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

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

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

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

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

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2012 r. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.celtic.pl](http://www.celtic.pl) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2012.

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

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

Dnia 2 września 2010 r. aktem notarialnym Rep. A nr 11438/2010 obniżono kapitał własny Spółki z 3.983.329,50 PLN do 3.483.329,50 PLN, tj. o kwotę 500.000,00 PLN poprzez umorzenie 5.000.000 akcji własnych o wartości 0,10 PLN. Umorzenie nastąpiło bez jakichkolwiek świadczeń na rzecz akcjonariuszy.

Dnia 20 września 2010 r. aktem notarialnym Rep. A nr 12176/2010 obniżono kapitał własny Spółki z 3.483.329,50 PLN do 3.406.825,20 PLN, tj. o kwotę 76.504,30 PLN poprzez umorzenie 765.043 akcji własnych o wartości 0,10 PLN. Umorzenie nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za akcję i zostało wypłacone akcjonariuszom w łącznej kwocie 17 967 tys. PLN w 2010 r. i zostało ujęte jako zmniejszenie kapitału z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji w 2010 roku. Rejestracja umorzenia w Rejestrze Przedsiębiorców nastąpiła dnia 14 stycznia 2011.

Akcje Spółki są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2012 r. obejmuje 34 307 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 21 marca 2013 r.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

W skład Zarządu Spółki wchodzi:

Andrew Morrison Shepherd - Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones - Członek Zarządu

Andrew Pegge - Członek Zarządu (od 10/01/2013)

Elżbieta Donata Wiczowska - Członek Zarządu

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

Colin Kingsnorth

Wiesław Piotr Oleś

Marzena Beata Bielecka

Mirosław Jerzy Gronicki

Wiesław Rozłucki

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

## 2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. Zasady te stosowane były w sposób ciągły do wszystkich prezentowanych okresów.

### 2.1 Podstawy sporządzenia

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

**W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2012 r.:**

#### MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.

Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji umożliwiających użytkownikowi poznanie kwoty ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka.

Powyższe nowe i nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2012 r. nie miały wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

#### MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.). Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszerne wytyczne dotyczące zastosowania.

Spółka zastosuje MSSF 10 od 1 stycznia 2014 r.

#### MSSF 11 „Wspólne porozumienia”

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.).

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 porozumień umownych do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujmowania metodą praw własności.

Spółka zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2014 r.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### **MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat zaangażowania w innych jednostkach”**

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.).

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

Spółka zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2014 r.

### **MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”**

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

Spółka zastosuje MSSF 13 od 1 stycznia 2013 r.

### **Zmiany 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.).

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

Spółka zastosuje MSR 28 od 1 stycznia 2014 r.

### **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

### **Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów”**

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

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

Spółka zastosuje zmiany do MSR 12 po 1 stycznia 2013 r.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze"

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają nowe wymogi w zakresie ujmowania i wyceny kosztów programów określonych świadczeń oraz świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, jaki również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2013 r.

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

Inne zmiany nie dotyczą jednostkowego sprawozdania finansowego Grupy.

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

Zmiana ta nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółki

### Zmiana do MSR 32 - Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych

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.

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

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

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

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

Spółka zastosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2013 r.

### Zmiany do MSSF 1 - Kredyty rządowe

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” dotyczące kredytów rządowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w marcu 2012 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Zmiany, dotyczące kredytów i pożyczek rządowych otrzymanych przez jednostkę na preferencyjnych warunkach (stopa procentowa poniżej rynkowej), umożliwiają sporządzającym sprawozdanie według MSSF po raz pierwszy zwolnienie z pełnego retrospektywnego ujęcia księgowego tych transakcji. Zmiany wprowadzają zatem takie samo zwolnienie dla sporządzających sprawozdanie według MSSF po raz pierwszy jakie mają pozostałe jednostki.

Spółka zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

Interpretacja KIMSF 20 nie ma zastosowania dla Spółki.

### Poprawki do MSSF 2009-2011

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

Spółka zastosuje Poprawki do MSSF 2009-2011 od 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF 2009-2011 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.



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

## Noty objaśniające do 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 2013 r. lub wcześniej – jeżeli standardy które są ich podstawą (MSSF 10, 11 lub 12) zostały zastosowane z datą wcześniejszą.

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

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany w przepisach przejściowych do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

### Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 - Podmioty inwestycyjne

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

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

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

## 2.2 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

## 2.3 Udziały w jednostkach zależnych

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

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

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.4 Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

### 2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

### 2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

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

### 2.7 Zobowiązania handlowe

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

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

### 2.8 Kredyty i pożyczki

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

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

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.9 Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

### 2.10 Świadczenia pracownicze

#### a) Rezerwy emerytalne.

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

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

#### b) Wynagrodzenia w formie akcji

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

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

### 2.11 Rezerwy

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

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

### 2.12 Ujmowanie przychodów

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

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.13 Pozostałe przychody

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

### 2.14 Koszty

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

### 2.15 Koszty z tytułu odsetek

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

### 2.16 Waluty obce

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

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

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

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

## 3 Zarządzanie ryzykiem finansowym

### 3.1 Czynniki ryzyka finansowego

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

#### (a) Ryzyko rynkowe

##### (i) Ryzyko zmiany kursu walut

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

Na dzień 31.12.2012 Spółka nie posiadała istotnych sald należności bądź zobowiązań w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

|                                    | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki udzielone w EUR           | 764             | 5,355           |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%           | +/-1%           |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 8               | 54              |
| Tarcza podatkowa                   | 1               | 10              |
| Wpływ na wynik netto               | 7               | 43              |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

|                                    | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Należności w EUR                   | 201             | 93              |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%           | +/-1%           |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 2               | 1               |
| Tarcza podatkowa                   | 0               | 0               |
| Wpływ na wynik netto               | 2               | 1               |

|                                    | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Zobowiązania w EUR                 | 126             | 1,603           |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR  | +/-1%           | +/-1%           |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek | 1               | 16              |
| Tarcza podatkowa                   | 0               | 3               |
| Wpływ na wynik netto               | 1               | 13              |

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

#### *(b) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych*

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

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

|                                                                     | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki udzielone oprocentowane według zmiennych stóp procentowych | 464,811         | 480,509         |
| Zakładana zmiana stóp procentowych                                  | +/-1pp          | +/-1pp          |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek                                  | 4,648           | 4,805           |
| Tarcza podatkowa                                                    | 883             | 913             |
| <b>Wpływ na wynik netto</b>                                         | <b>+/-3764</b>  | <b>+/-3892</b>  |

|                                                                     | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych | 9 011           | 12 502          |
| Zakładana zmiana stóp procentowych                                  | +/-1pp          | +/-1pp          |
| Wynik zmiany w przychodzie odsetek                                  | 90              | 125             |
| Tarcza podatkowa                                                    | 17              | 24              |
| <b>Wpływ na wynik netto</b>                                         | <b>+/-72</b>    | <b>+/-101</b>   |

#### *(c) Ryzyko kredytowe*

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

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

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

#### *(d) Ryzyko płynności*

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

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

Wartość nominalna zobowiązań Spółki wraz z odsetkami:

|                                                  | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki wraz z odsetkami do dnia wymagalności * | 9,011           | 12,502          |
| Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania        | 3,711           | 5,415           |
|                                                  | 12,722          | 17,917          |

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

**3.2 Zarządzanie kapitałem**

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

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

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

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

|                                                   | 31 grudnia 2011 | 31 grudnia 2010 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki otrzymane                                | 9,011           | 12,502          |
| Zobowiązania handlowe i inne                      | 3,711           | 5,415           |
| Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty | -17,874         | -1,025          |
| <b>Zadłużenie netto</b>                           | <b>-5,152</b>   | <b>16,892</b>   |
| Kapitał własny                                    | 372,951         | 544,161         |
| <b>Kapitał razem</b>                              | <b>367,799</b>  | <b>561,053</b>  |
| <b>Współczynnik struktury finansowania</b>        | <b>-1%</b>      | <b>3%</b>       |

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

**3.3 Znaczące szacunki**

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

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

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

W przypadku udziałów w Celtic Investments Ltd wycenę oparto na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Przyjęte wartości przyszłych przepływów ustalono w oparciu o zawarte obecnie i przewidywane w przyszłości umowy na świadczenie usług oraz racjonalny szacunek przyszłych kosztów. W wycenie zastosowano stopę dyskonta na poziomie 7,96%.



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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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

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

Spółka rozpoznała na dzień bilansowy utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych w stosunku do wartości ustalonych na moment przejęcia (które po raz pierwszy zostały objęte odpisem aktualizującym już na 31.12.2011) oraz dokonała odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek. Łączna kwota odpisu z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych dokonanej w roku bilansowym wyniosła 67.061 tys. PLN, natomiast z tytułu udzielonych pożyczek 127.911 tys. PLN.

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 opierała się na wartości godziwej.

(i) Spadek wartości godziwej udziałów w Celtic Investments Ltd. wynikał ze spadku wartości szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez Celtic Investments Ltd. i spółki od niej zależne.

W ubiegłych latach kalkulacja przepływów pieniężnych opierała się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy oraz pozostałych przepływów wynikających z zawartej umowy zarządzania portfelem inwestycyjnym. W 2011 r. Grupa otrzymała dywidendę w wysokości 4,4 mln PLN z tego tytułu i wypracowała prawo do wypłaty dalszych 2 mln EUR dywidendy, które Grupa otrzymała w 2012 roku. Jednocześnie dotychczasowa umowa na podstawie której szacowane były przepływy pieniężne z tytułu dywidendy, wygasła i w lutym 2012 w jej miejsce została zawarta nowa umowa na zarządzanie portfelem inwestycyjnym obowiązująca do końca sierpnia 2013. W trakcie 2012 r. Grupa Celtic nie wygenerowała dodatkowych przychodów w związku z podpisaną umową i zgodnie z szacunkami Zarządu nie są spodziewane przyszłe przepływy pieniężne z tego tytułu. Na 31 grudnia 2012 r. Zarząd w oparciu o przewidywane przyszłe przepływy pieniężne generowane przez Celtic Investments Ltd. i spółki od niej zależne oszacował wartość odzyskiwalną udziałów na poziomie zera i zdecydował o utworzeniu odpisu aktualizującego na pełną wartość udziałów. W efekcie wartość netto udziałów w Celtic Investments Ltd na 31 grudnia 2012 wyniosła zero.

(ii) W przypadku jednostki zależnej Buffy Holdings No 1 Ltd oraz Lakia Enterprises Ltd., spadek wartości godziwej ustalonej na podstawie metody skorygowanych aktywów netto wynikał głównie ze spadku wyceny nieruchomości posiadanych przez jednostki zależne od Buffy Holdings No1 Ltd. oraz Lakia Enterprises Ltd oraz transakcji sprzedaży poszczególnych nieruchomości w trakcie 2012 r. W 2012 r. Łączna starta wygenerowana na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wyniosła 55 mln PLN. Odpowiednią metodą szacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przez zewnętrznego rzeczoznawcę majątkowego. Kluczowe założenia używane przez rzeczoznawców są oparte głównie na warunkach rynkowych istniejących na dzień bilansowy jak również obowiązujących umowach leasingowych.

Nieruchomości, w których występują znaczne przychody z czynszów (Aquarius, Cybernetyki 7b, Cybernetyki 9) zostały wycenione metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Grunty nieprzeznaczone pod zabudowę (Wolbórz, Jana Kazimierza, Ursus) zostały wycenione metodą porównawczą. Nieruchomości położone na obszarze Ursusa zostały wycenione również metodą porównawczą z uwzględnieniem aktualnej sytuacji planistycznej (brak planu, obowiązujące studium, istniejące otoczenie). W porównaniu z poprzednim rokiem zmieniły się założenia przyjęte do wyceny nieruchomości na terenie Ursusa. W poprzednich latach wycena była przygotowana z uwzględnieniem planu miejscowego zmieniającego charakter tej lokalizacji i wprowadzającego istotne zmiany w zagospodarowaniu i istniejącej infrastrukturze. Ze względu na przedłużające się prace nad planem miejscowym oraz ubiegłoroczne decyzje sądów administracyjnych, w wyniku których niezbędna będzie zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy, prawdopodobieństwo uchwalenia planu w otrzymanym kształcie znacznie się zmniejszyło. W związku z powyższym, obecna wycena na 31 grudnia 2012 r. odzwierciedla różnicowanie poszczególnych nieruchomości oraz przewidywane możliwości ich zagospodarowania przy braku ustaleń planistycznych wynikających z planu miejscowego.

Również w przypadku jednostki zależnej Lakia Enterprises Ltd. spadek wartości godziwej wynika głównie ze spadku wyceny nieruchomości posiadanych przez jednostki zależne tj. nieruchomości położonych w Ursusie oraz nieruchomości przy ulicy Jana Kazimierza i Łopuszańskiej.

Odpis z tytułu utraty wartości pożyczek został rozpoznany dla należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym od Spółki. 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. Szczegóły opisano w notach 4 i 11.



## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

| 4 Należności długoterminowe                                         | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 24), w tym: |                 |                 |
| - pożyczka                                                          | 420 488         | 484 255         |
| - odsetki                                                           | 67 462          | 50 587          |
| Odpis z tytułu utraty wartości                                      | (153 141)       | (55 026)        |
|                                                                     | <b>334,809</b>  | <b>479,816</b>  |

#### Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2012

|                                               |          |                | Naliczone |                |       |               |
|-----------------------------------------------|----------|----------------|-----------|----------------|-------|---------------|
|                                               | Waluta   | Kwota główna w | odsetki w |                |       |               |
| Jednostka powiązana                           | pożyczki | PLN            | PLN       | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
| 1/95 Gaston Investments                       | PLN      | 1 193          | 209       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 2/124 Gaston Investments                      | PLN      | 1 238          | 144       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 3/93 Gaston Investments                       | PLN      | 688            | 115       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 4/113 Gaston Investments                      | PLN      | 3 851          | 389       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Odpis na pożyczkę udzieloną 4/113 Gaston      |          | (1 266)        |           |                |       |               |
| 5/92 Gaston Investments                       | PLN      | 723            | 128       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 6/150 Gaston Investments                      | PLN      | 932            | 139       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 7/120 Gaston Investments                      | PLN      | 731            | 85        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 8/126 Gaston Investments                      | PLN      | 1 566          | 196       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 9/151 Gaston Investments                      | PLN      | 434            | 57        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 10/165 Gaston Investments                     | PLN      | 560            | 48        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 11/162 Gaston Investments                     | PLN      | 458            | 49        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 12/132 Gaston Investments                     | PLN      | 1 473          | 159       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 13/155 Gaston Investments                     | PLN      | 1 253          | 128       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 14/119 Gaston Investments                     | PLN      | 1 162          | 156       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 15/167 Gaston Investments                     | PLN      | 433            | 40        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 16/88 Gaston Investments                      | PLN      | 250            | 36        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 18 Gaston Investments                         | PLN      | 1 009          | 84        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 19/97 Gaston Investments                      | PLN      | 264            | 31        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| 20/140 Gaston Investments                     | PLN      | 325            | 37        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Antigo Investments                            | PLN      | 4 884          | 58        | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo            |          | ( 490)         |           |                |       |               |
| Blaise Gaston Investments                     | PLN      | 1 844          | 301       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Blaise Investments                            | PLN      | 24 864         | 4 238     | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Belise Investments                            | PLN      | 28 506         | 4 667     | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Buffy Holdings No 1 Ltd                       | PLN      | 137 764        | 18 755    | 3M WIBOR       | 0.75% | na żądanie    |
| Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings    | PLN      | (139 892)      |           |                |       | na żądanie    |
| Celtic Asset Management                       | PLN      | 1 383          | 238       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Odpis na pożyczkę udzieloną CAM               |          | (1 380)        |           |                |       |               |
| Celtic Investments Ltd                        | EUR      | 736            | 4         | 3M LIBOR       | 0.75% | na żądanie    |
| Challange 18                                  | PLN      | 165,941        | 31,150    | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| EEPF                                          | PLN      | 6,367          | 1,131     |                |       |               |
| Odpis na pożyczkę udzieloną EEPF              |          | (7 498)        |           | 3M WIBOR       | 0.75% | na żądanie    |
| Elara Investments                             | PLN      | 3,128          | 562       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments |          | (2 615)        |           |                |       | na żądanie    |
| Gaston Investments                            | PLN      | 2,565          | 461       | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| HUB Developments                              | PLN      | 1,846          | 319       | 3M WIBOR       |       | na żądanie    |
| Lakia Enterprises Limited                     | PLN      | 22,116         | 3,349     | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
|                                               |          | 267,347        | 67,462    |                |       |               |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

##### Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2011

|                        |     |         |        |          |       |            |
|------------------------|-----|---------|--------|----------|-------|------------|
| Buffy Holdings No1 Ltd | PLN | 116,041 | 10,825 | 3M WIBOR | 0.75% | na żądanie |
| EEPF                   | PLN | 309,111 | 39,200 | 3M WIBOR | 1.55% | na żądanie |
| Celtic Investments Ltd | EUR | 4,076   | 561    | 3M LIBOR | 0.75% | na żądanie |

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

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

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

##### Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2011

55,026

Odpis za rok 2012 (nota 3.3)

127 911

##### Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2012

182,937

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

## 5 Udziały w jednostkach zależnych

| Nazwa                                | Państwo | Udział | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|--------------------------------------|---------|--------|-----------------|-----------------|
|                                      |         |        |                 |                 |
| Lakia Enterprises Ltd                | Cypr    | 100%   | 105,000         | 105,000         |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |         |        | -95,174         | -51,080         |
| Celtic Investments Ltd               | Cypr    | 100%   | 48,000          | 48,000          |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |         |        | -48,000         | -25,033         |
| Buffy Holdings No1 Ltd               | Cypr    | 100%   | 184,000         | 184,000         |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |         |        | -184,000        | -184,000        |
| East Europe Property Financing AB    | Szwecja | 100%   | 601             | 601             |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |         |        | -601            | -601            |
|                                      |         |        | <b>9,826</b>    | <b>76,887</b>   |

##### Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2011

260,713

Odpis za rok 2012 (nota 3.3)

67 061

##### Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2012

327,774

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

## 6 Należności handlowe oraz pozostałe należności

|                                                            | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Należności handlowe od jednostek powiązanych               | 575             | 345             |
| Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | 22 473          | 705             |
| - pożyczka                                                 | 44 323          | 698             |
| - odsetki                                                  | 7 946           | 7               |
| - odpis na pożyczki                                        | (29 796)        | 0               |
| Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym                      | 1               | 183             |
| Pozostałe należności od jednostek powiązanych              | 16              | 641             |
| Pozostałe należności od pozostałych jednostek              | 60              | 1 983           |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów                         | 14              | 487             |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                          | <b>23 139</b>   | <b>4 344</b>    |

Znaczny wzrost należności z tytułu udzielonych pożyczek jest wynikiem przeklasyfikowania pożyczek długoterminowych na krótkoterminowe. Zgodnie z intencją Zarządu pożyczki te zostaną spłacone w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jest to zgodne ze strategią Zarządu i planami sprzedaży aktywów / udziałów w tych jednostkach powiązanych.

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

##### Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

| Jednostka powiązana                                   | Waluta pożyczki | Kwota główna | Naliczone odsetki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|-------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-------------------|----------------|-------|---------------|
| Gaetan Investments                                    | PLN             | 12 601       | 2 259             | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaetan Investments</i> |                 | (11 279)     |                   |                |       |               |
| Mandy Investments                                     | PLN             | 27 696       | 4 941             | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>  |                 | (18 477)     |                   |                |       |               |
| Robin Investments                                     | PLN             | 4 027        | 746               | 3M WIBOR       | 1.55% | na żądanie    |
| <i>Odpis na pożyczkę udzieloną Robin Investments</i>  |                 | ( 41)        |                   |                |       |               |

#### 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|                                            | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Środki pieniężne na rachunkach (HSBC Bank) | 17 874          | 1 025           |
|                                            | <b>17 874</b>   | <b>1 025</b>    |

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

#### 8 Kapitał podstawowy

|                            | Liczba akcji |            | Wartość akcji |            |
|----------------------------|--------------|------------|---------------|------------|
|                            | 31/12/2012   | 31/12/2011 | 31/12/2012    | 31/12/2011 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 34 307       | 34 068     | 3 431         | 3 407      |

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31.12.2012 roku\*:

| Podmiot                                 | Siedziba                   | Ilość akcji**     | % posiadanego kapitału | % posiadanych praw głosu |
|-----------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| Coopertave Laxey Worldwide W.A.,        | Holandia                   | 10,082,930        | 29.4%                  | 29.39%                   |
| Horseguard Trading Ltd                  | Cypr                       | 5,501,681         | 16.0%                  | 16.04%                   |
| The Value Catalyst Fund plc             | Wyspy Kajmańskie           | 4,490,475         | 13.1%                  | 13.09%                   |
| QVT Fund LP                             | Wyspy Kajmańskie,          | 3,843,635         | 11.2%                  | 11.20%                   |
| LP Value Ltd                            | Brytyjskie Wyspy Dziewicze | 2,198,450         | 6.4%                   | 6.41%                    |
| LP Alternative Fund LP                  | USA                        | 2,196,668         | 6.4%                   | 6.40%                    |
| Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji |                            | 5,993,649         | 17.5%                  | 17.47%                   |
| <b>Liczba akcji razem</b>               |                            | <b>34,307,488</b> | <b>100%</b>            | <b>100%</b>              |

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

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2012 r. obejmuje 34 307 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

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

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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

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

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

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

Podwyższenie kapitału o kwotę 7.602,20 zł zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dnia 8 stycznia 2013 r.

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

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

## 9 Kapitał rezerwowy

|                                                        | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Zysk za rok 2010                                       | 21 922          | 21 922          |
| Wynagrodzenie Zarządu w akcjach                        | 3 527           | 1 156           |
| Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał | 2 038           | 0               |
| Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji      | (9)             | 0               |
| Pokrycie straty za rok 2011                            | (23 078)        | 0               |
|                                                        | <b>4 399</b>    | <b>23 078</b>   |

Wynagrodzenie Zarządu w warrantach opisane jest w notcie 14.

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

|                                      | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bierne rozliczenia                   | 3 384           | 3 339           |
| - rezerwa na podatek za lata ubiegłe | 1 829           | 1 829           |
| - rezerwa na akcje                   | 1 415           | 0               |
| - rezerwa na audyt                   | 100             | 200             |
| - pozostałe rezerwy                  | 40              | 1 310           |
| Zobowiązania handlowe                | 154             | 21              |
| Rezerwa urlopową                     | 123             | 99              |
| Zobowiązania                         | 47              | 366             |
| Pozostałe zobowiązania               | 3               | 1 590           |
|                                      | <b>3 711</b>    | <b>5 415</b>    |

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

Spadek w pozycji pozostałe zobowiązania w roku 2012 wynika z odwrócenia rezerwy na wynagrodzenia dla Doradców Zarządu. Zgodnie z uchwałą Zarządu z dnia 15 października 2012 zobowiązanie wobec doradców Zarządu zostało przekonwertowane na kapitał (nota 8).

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

#### 11 Pożyczki

|                                   | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pożyczki od jednostek powiązanych | 9 011           | 12 502          |
|                                   | <b>9 011</b>    | <b>12 502</b>   |

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2012 r. w całości dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lokia Enterprises (w tym kwota główna 7.853 tys. PLN, kwota naliczonych odsetek 1.158 tys. PLN). Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%. Pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy.

Zaciągnięta pożyczka nie jest zabezpieczona.

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

|                      | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 6 miesięcy lub mniej | 9 011           | 12 502          |
|                      | <b>9 011</b>    | <b>12 502</b>   |

#### 12 Odroczonego podatek dochodowy

##### Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Na dzień 1 stycznia 2011                                      | <b>1 689</b>  |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek                     | 5 254         |
| Różnice kursowe                                               | 57            |
| Na dzień 31 grudnia 2011 - przed kompensatą                   | <b>7 000</b>  |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (7 000)       |
| Na dzień 31 grudnia 2011 - po kompensacie                     | <b>0</b>      |
| Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek                     | 5 323         |
| Na dzień 31 grudnia 2012 - przed kompensatą                   | <b>12 323</b> |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (12 323)      |
| Na dzień 31 grudnia 2012 - po kompensacie                     | <b>0</b>      |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

##### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Na dzień 1 stycznia 2011</b>                               | <b>211</b>    |
| Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana | 6 348         |
| Niezafakturowane koszty                                       | 308           |
| Naliczone odsetki od niezafakturowanych kosztów               | 111           |
| Różnice kursowe                                               | 22            |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2011 - przed kompensatą</b>            | <b>7 000</b>  |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (7 000)       |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2011 - po kompensacie</b>              | <b>0</b>      |
| Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana | 5 054         |
| Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki                    | 109           |
| Różnice kursowe                                               | 160           |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2012 - przed kompensatą</b>            | <b>12 323</b> |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (12 323)      |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2012 - po kompensacie</b>              | <b>0</b>      |

##### Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

|                                                                                      | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego |                                              |                                              |
| Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych            | 62 278                                       | 49 536                                       |
| Nieujęte aktywo z tytułu odpisu aktualizującego z tytułu pożyczek                    | 23 356                                       | 1 732                                        |
| Nieujęte aktywo z tytułu strat podatkowych                                           | 536                                          | 439                                          |
| <b>Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                      | <b>86 170</b>                                | <b>51 707</b>                                |

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Straty podatkowe za lata:</b> | <b>2 822</b> | <b>2 691</b> |
| 2012                             | 167          | 0            |
| 2011                             | 819          | 819          |
| 2010                             | 1 528        | 1 528        |
| 2009                             | 291          | 291          |
| 2008                             | 18           | 35           |
| 2007                             | 0            | 18           |

|                                    |             |             |             |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Wygasanie strat podatkowych</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
|                                    | 18          | 291         | 1 528       | 819         | 167         |

#### 13 Przychody ze sprzedaży usług

|                               | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2011 |
|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży usług: |                                              |                                              |
| - sprzedaż krajowa            | 627                                          | 1 378                                        |
| - sprzedaż zagraniczna        | 2 555                                        | 0                                            |
|                               | <b>3 182</b>                                 | <b>1 378</b>                                 |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 14 Koszty administracyjne

|                                          | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Usługi doradcze i wynagrodzenie audytora | 4 613                                        | 799                                             |
| Wynagrodzenia, w tym:                    | 3 857                                        | 3 885                                           |
| - koszt wynagrodzeń                      | 1 487                                        | 2 729                                           |
| - koszt programu wynagrodzeń w akcjach   | 2 370                                        | 1 156                                           |
| Nieodliczony VAT                         | 235                                          | 97                                              |
| Pozostałe koszty                         | 719                                          | 415                                             |
|                                          | <b>9 424</b>                                 | <b>5 196</b>                                    |

##### *Program wynagrodzeń w akcjach*

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

Rada Nadzorcza zarekomendowała Zgromadzeniu Wspólników podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 16.321,40 PLN w drodze emisji 163.214 akcji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 PLN za akcję. Jednocześnie Rada Nadzorcza zarekomendowała przeprowadzenie bezpłatnej emisji warrantów subskrypcyjnych serii A, w ilości 163.214 sztuk, do których objęcia będą uprawnieni jedynie Członkowie Zarządu. Posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii A będą jedynymi osobami uprawnionymi do zakupu akcji serii C, w proporcji jeden warrant za jedną akcję.

W efekcie członkowie zarządu nabyli 163.214 akcji po cenie nominalnej (0,10 PLN za akcję).

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

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

Do wyliczenia kwoty wynagrodzenia za okres od sierpnia 2011 do lipca 2012 Spółka przyjęła średni kurs NBP z dnia 22 grudnia 2011 wynoszący 4,4438 PLN oraz cenę 1 akcji równą 17 PLN, odpowiadającą kursowi zamknięcia akcji Celtic Property Developments S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie dnia 20 grudnia 2011 roku.

Dnia 4 października 2012 została podjęta uchwała o zmniejszeniu w okresie od dnia 1 sierpnia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 rocznych wynagrodzeń ustalonych uchwałą z dnia 22 grudnia 2011. Na wniosek Zarządu część wynagrodzenia miała zostać wypłacona Członkom Zarządu w akcjach, zaoferowanych do objęcia po cenie emisyjnej obniżonej wobec ceny rynkowej. Rada Nadzorcza zarekomendowała Zgromadzeniu Wspólników podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 8.877,60 zł w drodze emisji 88.776 akcji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,10 zł za akcję. Rada Nadzorcza zobowiązała i powołała Zarząd do włączenia do porządku obrad na najbliższym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu uchwał o zaoferowaniu Zarządowi warrantów subskrypcyjnych i emisji akcji serii E. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest pełnienie funkcji w Zarządzie Spółki przez posiadacza warrantów w chwili złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii E. Po zmianie łączne wynagrodzenie za okres od 1 stycznia 2012 do 31 lipca 2012 wyniosło 1.619 tys. PLN, a za okres od 1 sierpnia 2012 do 31 grudnia 2012 - 752 tys. PLN. Wartość programu została ustalona w oparciu o różnicę między maksymalnym a obniżonym poziomem wynagrodzenia Zarządu określonym przez Radę Nadzorczą.

Do wyliczenia kwoty wynagrodzenia za okres od sierpnia do grudnia 2012 Spółka przyjęła średni kurs NBP z dnia 3 października 2012 wynoszący 4,1202 PLN oraz cenę 1 akcji równą 8,47 PLN z dnia 3 października 2012.

Na koszty usług doradczych składają się m.in. koszty wynagrodzenia w kwocie 1,4 mln PLN, które będzie wypłacone w 2013 roku w formie akcji.

#### 15 Pozostałe przychody operacyjne

|                                         | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Odwrócone rezerwy - Doradcy Zarządu     | 383                                          | 0                                               |
| Umorzone zobowiązanie - Doradcy Zarządu | 389                                          | 0                                               |
|                                         | <b>772</b>                                   | <b>0</b>                                        |



## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 16 Pozostałe koszty operacyjne

|                    | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|--------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Spisane należności | 2 564                                        | 625                                             |
|                    | <b>2 564</b>                                 | <b>625</b>                                      |

Spisane należności dotyczą należności od spółki HorseGuard (jednego z udziałowców CDP SA), które powstały w 2010 r. w wyniku przekazania akcji własnych CPD na rzecz HorseGuard. W 2012 r. transakcja została finalnie rozliczona pomiędzy stronami, w wyniku czego część należności w kwocie 2.564 tys. zł, co do której Spółka nie spodziewa się wpływu środków pieniężnych została spisana w pozostałe koszty operacyjne.

#### 17 Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych

|                                              | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych | 0                                            | 3 134                                           |
|                                              | <b>0</b>                                     | <b>3 134</b>                                    |

Na saldo na dzień 31/12/2011 składa się dywidenda otrzymana od Lakia Enterprises Ltd.

#### 18 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek

|                                                    | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek |                                              |                                                 |
| - Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24)       | 29 505                                       | 27 737                                          |
|                                                    | <b>29 505</b>                                | <b>27 737</b>                                   |

#### 19 Przychody i koszty finansowe

|                                              | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek:                  | <b>243</b>                                   | <b>11</b>                                       |
| - Odsetki od depozytów                       | 234                                          | 0                                               |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych        | 9                                            | 11                                              |
| Pozostałe przychody finansowe                | 836                                          | 75                                              |
| Różnice kursowe netto                        | 0                                            | 528                                             |
| <b>Przychody finansowe</b>                   | <b>1 079</b>                                 | <b>614</b>                                      |
| Koszty z tytułu odsetek:                     |                                              |                                                 |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych        | 0                                            | 1                                               |
| - Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24) | 590                                          | 582                                             |
| Różnice kursowe netto                        | 2 048                                        | 0                                               |
| <b>Koszty finansowe</b>                      | <b>2 638</b>                                 | <b>583</b>                                      |

**Celtic Property Developments S.A.****Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****20 Podatek dochodowy**

|                                   | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Podatek dochodowy za lata ubiegłe | 0                                            | 1 829                                           |
| Podatek odroczony                 | 0                                            | (1 477)                                         |
|                                   | <b>0</b>                                     | <b>352</b>                                      |

**21 Efektywna stopa podatkowa**

|                                                           | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                 | <b>(175 633)</b>                             | <b>(276 445)</b>                                |
| Stawka podatku                                            | 19%                                          | 19%                                             |
| <b>Podatek dochodowy wg stawki 19%</b>                    | <b>33 370</b>                                | <b>52 525</b>                                   |
| Niepodatkowe przychody z odsetek od udzielonych pożyczek  |                                              | 0                                               |
| Spisane zobowiązania wobec Doradców Zarządu               | 147                                          | 0                                               |
| Konwersja zobowiązań na akcje wobec Doradców Zarządu      | 23                                           | 0                                               |
| Dywidenda otrzymana od Spółki zależnej                    | 0                                            | 595                                             |
| Utrata wartości inwestycji                                | (12 857)                                     | (49 421)                                        |
| Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu pożyczek  | (19 249)                                     | (1 732)                                         |
| Nie ujęte aktywa z tytułu straty podatkowej               | ( 97)                                        | ( 84)                                           |
| Spisane należności                                        | ( 487)                                       | 0                                               |
| Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu               | ( 269)                                       | 0                                               |
| Różnice trwale od których nie liczono podatku odroczonego | ( 581)                                       | ( 405)                                          |
| Podatek dochodowy za lata ubiegłe                         | 0                                            | (1 829)                                         |
| <b>Podatek razem</b>                                      | <b>0</b>                                     | <b>( 352)</b>                                   |

**22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

|                                                    | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                 | (175 633)                                    | (276 445)                                       |
| Korekty z tytułu:                                  |                                              |                                                 |
| – różnic kursowych                                 | ( 418)                                       | ( 579)                                          |
| – nabycie środków trwałych                         | ( 15)                                        | ( 6)                                            |
| – amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych          | 8                                            | 0                                               |
| – kosztów z tytułu odsetek                         | 590                                          | 582                                             |
| – przychodów z tytułu odsetek                      | (29 505)                                     | (27 608)                                        |
| – utrata wartości udziałów                         | 67 061                                       | 260 113                                         |
| – utrata wartości należności - pożyczki            | 127 911                                      | 42 526                                          |
| – niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów   | 2 370                                        | 1 156                                           |
| – umorzonych zobowiązań                            | ( 389)                                       | 0                                               |
| – umorzonych należności                            | 2 561                                        | 0                                               |
| – umorzenie pożyczki                               | 9                                            | 0                                               |
| Zmiany w kapitale obrotowym:                       |                                              |                                                 |
| – zmiana stanu należności                          | 3 015                                        | ( 570)                                          |
| – zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | (1 704)                                      | 1 072                                           |
|                                                    | <b>(4 139)</b>                               | <b>241</b>                                      |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

#### 23 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki

Według stanu na dzień 31.12.2011 spółki z Grupy Celtic były stroną umowy kredytowej zawartej 7 lipca 2009 r. z Bankiem HSBC. Stronami powyższej umowy są Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A) oraz spółki zależne od Spółki CPD: Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o. oraz Robin Investments sp. z o.o. jako kredytobiorcy. Kredyt jest zabezpieczony zastawem rejestrowym stałym i zmiennym na aktywach jednostek zależnych z siedzibą w Polsce: Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o., Mandy Investments Sp. z o.o. and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lakia Enterprises Ltd. Ponadto zgodnie z zapisami umowy kredytowej Celtic Property Developments S.A, Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. oraz Lakia Enterprises Ltd (Cypr) są ustanowieni jako poręczyciele udzielonego kredytu. Każdy z poręczycieli odpowiada do wysokości zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami.

Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami zgodnie z zapisami umowy przypadał na dzień 27 marca 2012 roku. Dnia 29 marca 2012 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej z HSBC, na podstawie którego Grupa zobowiązuje się do spłaty całości kredytu w następujących transzach: po 94.000 EUR do 27 marca 2013, 27 czerwca 2013, 27 września 2013 i 23 grudnia 2013, oraz 10.592.000 EUR do 27 marca 2014 r.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. saldo zobowiązania z tytułu kredytu otrzymanego od HSBC prezentowane jako długoterminowe wynosi 43.302 tys. PLN, zaś część krótkoterminowa wynosi 1.555 tys. PLN.

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

|                 | 31 grudnia 2012 |
|-----------------|-----------------|
| Aquarius        | 22 894          |
| Ursus           | 45 830          |
| Jana Kazimierza | 15 100          |
| Cybernetyki 7b  | 32 297          |
|                 | <b>116 121</b>  |

Dnia 12 sierpnia 2011 r. została podpisana umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A., Lakia Enterprises Ltd i East Europe Property Financing AB, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. Na mocy umowy kredytowej został przyznany kredyt inwestycyjny do kwoty 20.141.000 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS, oraz odnawialny kredyt VAT do kwoty 2.100.000 PLN.

Ostateczna spłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 roku, zaś Kredytu VAT nie później niż 12 sierpnia 2014 roku.

Jako zabezpieczenie kredytu została ustanowiona hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawie własności posadowionych na niej budynków, położonych w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 9.

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (LIBOR lub EUROLIBOR odpowiednio) i podwyższone o marżę 3.3%-5.3%.

#### 24 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

|                                                          | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>2011 |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b> |                                              |                                   |
| Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu                       | 212                                          | 100                               |
| Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej                        | 222                                          | 352                               |
| Należności od Członków Zarządu                           | 16                                           | 16                                |
| Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu           | 2 370                                        | 1 156                             |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

##### b) Transakcje z jednostkami zależnymi

Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek

|                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| 1/95 Gaston Investments           | 51    | 0     |
| 2/124 Gaston Investments          | 42    | 0     |
| 3/93 Gaston Investments           | 29    | 0     |
| 4/113 Gaston Investments          | 131   | 0     |
| 5/92 Gaston Investments           | 31    | 0     |
| 6/150 Gaston Investments          | 37    | 0     |
| 7/120 Gaston Investments          | 30    | 0     |
| 8/126 Gaston Investments          | 57    | 0     |
| 9/151 Gaston Investments          | 18    | 0     |
| 10/165 Gaston Investments         | 18    | 0     |
| 11/162 Gaston Investments         | 17    | 0     |
| 12/132 Gaston Investments         | 53    | 0     |
| 13/155 Gaston Investments         | 41    | 0     |
| 14/119 Gaston Investments         | 45    | 0     |
| 15/167 Gaston Investments         | 12    | 0     |
| 16/88 Gaston Investments          | 10    | 0     |
| 18 Gaston Investments             | 29    | 0     |
| 19/97 Gaston Investments          | 11    | 0     |
| 20/140 Gaston Investments         | 13    | 0     |
| Antigo Investments                | 58    | 0     |
| Blaise Gaston Investments         | 78    | 0     |
| Blaise Investments                | 1 036 | 0     |
| Belise Investments                | 2 065 | 0     |
| Buffy Holdings No1 Ltd            | 7 930 | 7 088 |
| Celtic Asset Management           | 546   | 0     |
| Celtic Investments Ltd            | 4     | 107   |
| Challange 18                      | 7 348 | 0     |
| Celtic Property Developments KFT  | 0     | 3     |
| East Europe Property Financing AB | 7 846 | 3 134 |
| Elara Investments                 | 137   | 0     |
| Gaetan Investments                | 551   | 0     |
| Gaston Investments                | 179   | 0     |
| Hub Developments                  | 79    | 0     |
| Lakia Enterprises Ltd             | 964   | 0     |
| Mandy investments                 | 1 208 | 0     |
| Robin Investments                 | 186   | 0     |

Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych

|                         |       |     |
|-------------------------|-------|-----|
| Celtic Asset Management | 53    | 0   |
| Celtic Investments Ltd  | 1 530 | 0   |
| Lakia Enterprises Ltd   | 964   | 582 |

Zobowiązania z tyt. pożyczek

|                       |       |        |
|-----------------------|-------|--------|
| Lakia Enterprises Ltd | 9 011 | 12 502 |
|-----------------------|-------|--------|

Należności - głównie z tytułu pożyczek

|                                            |         |   |
|--------------------------------------------|---------|---|
| 1/95 Gaston Investments                    | 1 402   | 0 |
| 2/124 Gaston Investments                   | 1 382   | 0 |
| 3/93 Gaston Investments                    | 803     | 0 |
| 4/113 Gaston Investments                   | 4 240   | 0 |
| Odpis na pożyczkę 4/113 Gaston Investments | (1 266) | 0 |
| 5/92 Gaston Investments                    | 851     | 0 |
| 6/150 Gaston Investments                   | 1 071   | 0 |
| 7/120 Gaston Investments                   | 816     | 0 |
| 8/126 Gaston Investments                   | 1 762   | 0 |
| 9/151 Gaston Investments                   | 491     | 0 |
| 10/165 Gaston Investments                  | 608     | 0 |
| 11/162 Gaston Investments                  | 507     | 0 |

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

|                                                                          |           |         |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| <i>12/132 Gaston Investments</i>                                         | 1 632     | 0       |
| <i>13/155 Gaston Investments</i>                                         | 1 381     | 0       |
| <i>14/119 Gaston Investments</i>                                         | 1 319     | 0       |
| <i>15/167 Gaston Investments</i>                                         | 473       | 0       |
| <i>16/88 Gaston Investments</i>                                          | 286       | 0       |
| <i>18 Gaston Investments</i>                                             | 1 093     | 0       |
| <i>19/97 Gaston Investments</i>                                          | 294       | 0       |
| <i>20/140 Gaston Investments</i>                                         | 362       | 0       |
| <i>Antigo investments</i>                                                | 4 942     | 0       |
| <i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>                              | ( 490)    | 0       |
| <i>Blaise Gaston Investments</i>                                         | 2 145     | 0       |
| <i>Blaise Investments</i>                                                | 29 101    | 0       |
| <i>Belise Investments</i>                                                | 33 379    | 0       |
| <i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>                                            | 156 520   | 126 866 |
| <i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>                          | (139 892) | 0       |
| <i>Celtic Asset Management</i>                                           | 1 907     | 0       |
| <i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset management</i>                         | (1 380)   | 0       |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>                                            | 740       | 4 638   |
| <i>Challenge 18</i>                                                      | 197 091   | 0       |
| <i>East Europe Property Financing AB</i>                                 | 7 498     | 348 312 |
| <i>Odpis na pożyczkę EEPF</i>                                            | (7 498)   | 0       |
| <i>Elara Investments</i>                                                 | 3 690     | 0       |
| <i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>                               | (2 615)   | 0       |
| <i>Gaetan Investments</i>                                                | 14 860    | 0       |
| <i>Odpis na pożyczkę Gaetan Investments</i>                              | (11 279)  | 0       |
| <i>Gaston Investments</i>                                                | 3 109     | 0       |
| <i>Hub Developments</i>                                                  | 2 165     | 0       |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>                                             | 25 465    | 0       |
| <i>Mandy investments</i>                                                 | 32 637    | 0       |
| <i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>                               | (18 477)  | 0       |
| <i>Robin Investments</i>                                                 | 4 773     | 0       |
| <i>Odpis na pożyczkę Robin Investments</i>                               | ( 41)     | 0       |
| <b>c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi</b>               |           |         |
| Koszty                                                                   |           |         |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i> | 100       | 102     |
| Zobowiązania                                                             |           |         |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i> | 0         | 8       |
| Należności                                                               |           |         |
| <i>Braslink Ltd</i>                                                      | 0         | 625     |
| <i>Horseguard</i>                                                        | 0         | 2 561   |

Należności od Spółek Braslink i Horseguard zostały spisane w roku 2012.

## 25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

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

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

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

## Celtic Property Developments S.A.

### Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.

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

#### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

|                                                | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia 2012 | 12 miesięcy<br>zakończone<br>31 grudnia<br>2011 |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Strata (zysk) roku obrotowego                  | (175 633)                                    | (276 797)                                       |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.) | 34 091                                       | 34 068                                          |
| Strata (zysk) na akcję (w PLN)                 | <b>(5.15)</b>                                | <b>(8.12)</b>                                   |

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

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

Dla celów obliczenia zysku na jedną akcję, dla danych porównawczych została zastosowana liczba akcji, wyemitowanych w ramach połączenia.

## 26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych

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

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

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

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

## 27 Segmenty operacyjne

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

## 28 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka zatrudniała 5 pracowników.

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

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

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****30 Wyplacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań**

|                                                                                                                    | 31 grudnia 2012 | 31 grudnia 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy | 170             | 467             |

**31 Zdarzenia po dniu bilansowym**

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

Dnia 10 stycznia 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Andrew'a Pegge do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki bieżącej kadencji od 10 stycznia 2013 roku.

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

Na mocy uchwały nr 3 Spółka wyemituje nie więcej niż 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B (dalej: „Warranty subskrypcyjne B”), z prawem do objęcia łącznie nie więcej niż 88 776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.877,60 zł.

Warranty subskrypcyjne emitowane będą w ramach jednego procesu emisyjnego i zostaną zaoferowane wyłącznie następującym Członkom Zarządu Spółki:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison'owi Shepherd, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Aled'owi Rhys'owi Jones, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej, której zaoferowanych zostanie 15.810 Warrantów subskrypcyjnych

pod warunkiem, że w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych będą oni pełnili funkcje w Zarządzie Spółki. Warranty subskrypcyjne zostaną zaoferowane osobom uprawnionym wskazanym w zdaniu poprzednim w terminie 14 dni od dnia doręczenia Spółce postanowienia właściwego sądu rejestrowego w sprawie wpisania do rejestru zmiany statutu Spółki w zakresie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

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

Warranty subskrypcyjne emitowane są nieodpłatnie, zaś cenę emisyjną jednej akcji serii E obejmowanej w drodze realizacji uprawnień z Warrantu subskrypcyjnego ustalono na równowartość jej wartości nominalnej, która wynosi 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy). Każdy warrant subskrypcyjny będzie uprawniał do objęcia jednej akcji serii E, zaś prawo do objęcia akcji serii E zostanie zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę. Osoby uprawnione posiadające Warranty subskrypcyjne będą mogły obejmować akcje serii E od dnia objęcia Warrantów subskrypcyjnych serii B do dnia 10 stycznia 2023 roku – pod warunkiem, że w chwili złożenia oświadczenia o objęciu akcji serii E będą one pełniły funkcje w Zarządzie Spółki.

Prawo poboru Warrantów subskrypcyjnych serii B oraz akcji serii E przez dotychczasowych Akcjonariuszy Spółki zostało w całości wyłączone. Wyłączenie to jest w opinii Akcjonariuszy ekonomicznie uzasadnione i leży w najlepszym interesie Spółki, jak również Akcjonariuszy.

Na podstawie uchwały nr 4 kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 8.877,60 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego, zostanie dokonane poprzez emisję nie więcej niż 88.776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8877,60 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego dokonywane na mocy niniejszej Uchwały umotywowane jest umożliwieniem objęcia Akcji przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii B.

Na dzień publikacji niniejszego raportu Spółka nie otrzymała jeszcze decyzji sądu rejestrowego w sprawie wpisu warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.



**Celtic Property Developments S.A.**

**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.**

---

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

---

Andrew Morrison Shepherd  
*Prezes Zarządu*

---

Aled Rhys Jones  
*Członek Zarządu*

---

Andrew Pegge  
*Członek Zarządu*

---

Elżbieta Donata Wiczowska  
*Członek Zarządu*