



RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2013 R.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2013 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE	6
4.	ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	9
	• PROJEKT URSUS - PROCES ZATWIERDZENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE	9
	• PROJEKT IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE - KOMERCJALIZACJA	9
	• KOMERCJALIZACJA BUDYNKU SOLAR PRZY UL. CYBERNETYKI 7 B W WARSZAWIE	10
	• KOMERCJALIZACJA AQUARIUS UL. POŁCZYŃSKIEJ 31 A W WARSZAWIE	10
	• SPRZEDAŻ DZIAŁEK MAGDALENKA	10
	• WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA	10
	• POWOŁANIE CZŁONKA ZARZĄDU	10
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE	11
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	11
7.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA	11
8.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW	11
9.	UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW	11
10.	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	11
11.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	12
12.	ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	12
13.	ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH	12
14.	KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW	12
15.	ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA	12
16.	INFORMACJA NT. NIESPŁACENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU W SPRAWIE KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	12
17.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	13
18.	INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	13
19.	ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH	13
20.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	13
	• EMISJA AKCJI SERII D, PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W RAMACH DOCELOWEGO	13
	• EMISJA AKCJI SERII F, PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W RAMACH KAPITAŁU DOCELOWEGO	14
	• 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	14
	• SKUP AKCJI WŁASNYCH	16
21.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	17
22.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	17
23.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH	17
24.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	18
25.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	18
26.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	19
27.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	19
28.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	20
29.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	20
30.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	20
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2012 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	21

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC

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

Obecnie, Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 38 spółek zależnych, koncentrujących się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest Warszawa natomiast w związku z projektem prowadzonym zagranicą Grupa Celtic posiada swoje biuro w Budapeszcie. 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 świadczy usługi doradcze w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości komercyjnych należących do zewnętrznych podmiotów inwestycyjnych.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31 marca 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka, Emitent) oraz 38 podmiotów zależnych. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący Celtic Property Developments S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. Celtic Property Developments S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

W okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany mogące mieć wpływ na działalność i wyniki Grupy Celtic oraz na jej strukturę kapitałową.

Grupa jest w trakcie likwidacji spółki Celtic Property Developments Kft na Węgrzech. Likwidacja spółki jest kontynuacją prac konsolidacyjnych i optymalizujących koszty zarządzania portfelem nieruchomości, rozpoczętych na początku 2012 r. Likwidacja powinna zakończyć się w II kwartale br.

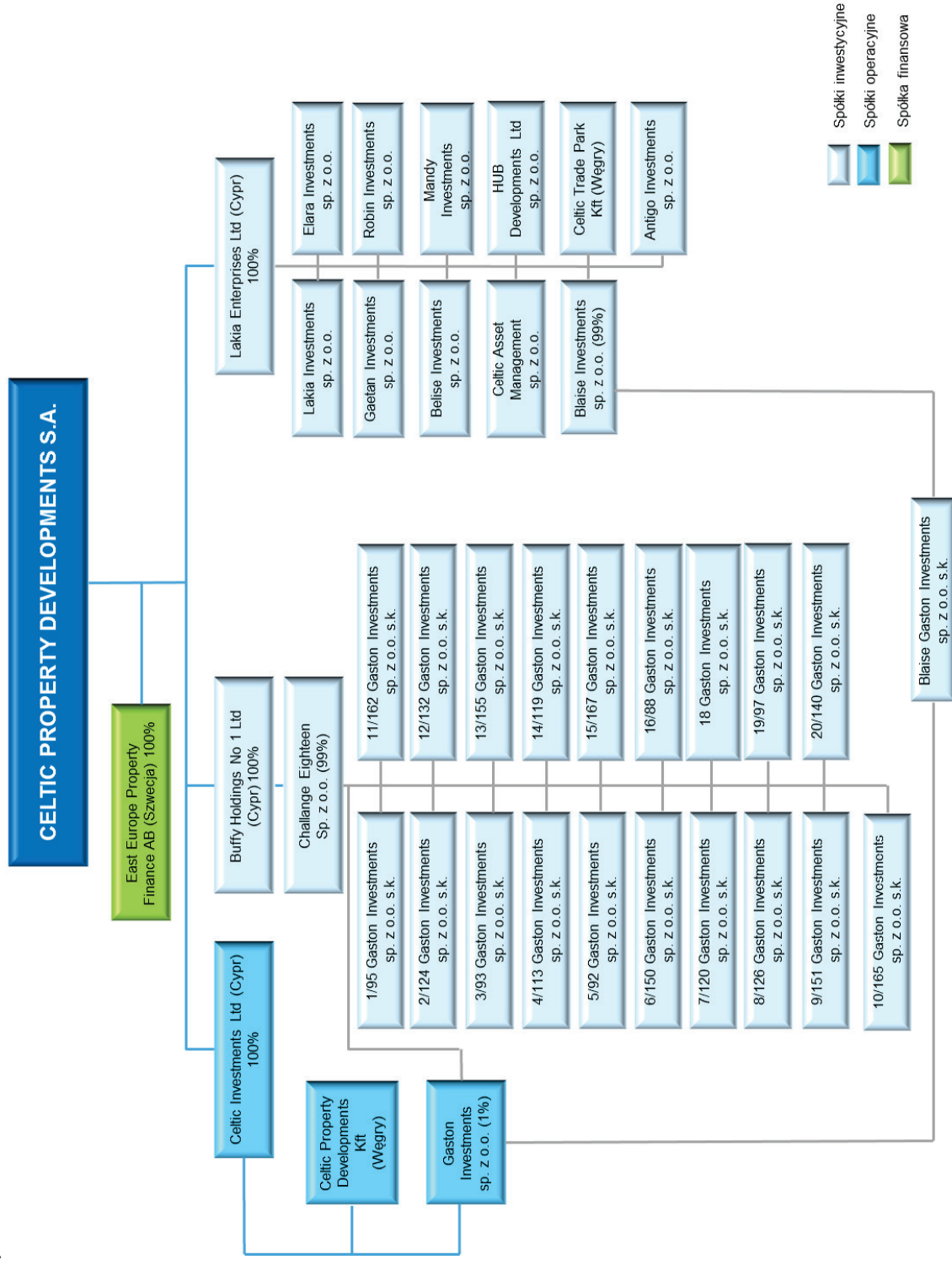
Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Strukturę Grupy Celtic na dzień 31 marca 2013 r. prezentuje poniższy schemat.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2013 R.

Struktura Grupy Celtic na dzień 31 marca 2013 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku wyników

	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2013 do 31.03.2013 (w tys. PLN)	Od 01.01.2012 do 31.03.2012 (w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	4 086	4 292	-4,8%
Koszty sprzedaży	-3 868	-1 676	130,8%
Wynik na sprzedaży	218	2 616	-91,7%
Koszty operacyjne, w tym:	-2 904	-14 234	-79,6%
<i>Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości</i>	-3 183	-6 482	-50,9%
<i>Koszty administracyjne - pozostałe</i>	-2 692	-2 761	-2,5%
<i>Koszty sprzedaży i marketingowe</i>	-43	-297	-85,5%
<i>Pozostałe przychody</i>	109	14	678,6%
<i>Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</i>	2 406	-4 708	-151,1%
<i>Wycena aktywów przeznaczonych do sprzedaży</i>	499	0	-
Wynik operacyjny	-2 686	-11 618	-76,9%
Przychody finansowe	156	9 638	-98,4%
Koszty finansowe	-2 581	-1 894	36,3%
Wynik przed opodatkowaniem	-5 111	-3 874	31,9%
Podatek dochodowy	-477	1 268	-137,6%
Wynik netto	-5 588	-2 606	114,4%
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-0,16	-0,08	112,9%

Na koniec I kwartału 2013 r. Grupa Celtic zanotowała obniżenie wyniku netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o 3,0 mln PLN. W odniesieniu do I kwartału 2012 r. głównymi czynnikami mającymi pozytywny wpływ na wynik Grupy było zmniejszenie kosztów administracyjnych utrzymania nieruchomości o 3,3 mln PLN oraz wzrost wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży w łącznej kwocie 2,9 mln PLN, będące skutkiem powstałych różnic kursowych. Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik, było zmniejszenie przychodów finansowych o kwotę 9,5 mln PLN wynikające głównie z faktu, iż w I kwartale 2013 r. Grupa nie odnotowała przychodu z tytułu dywidendy od spółek, w których posiadała udziały mniejszościowe jeszcze w 2012 r.

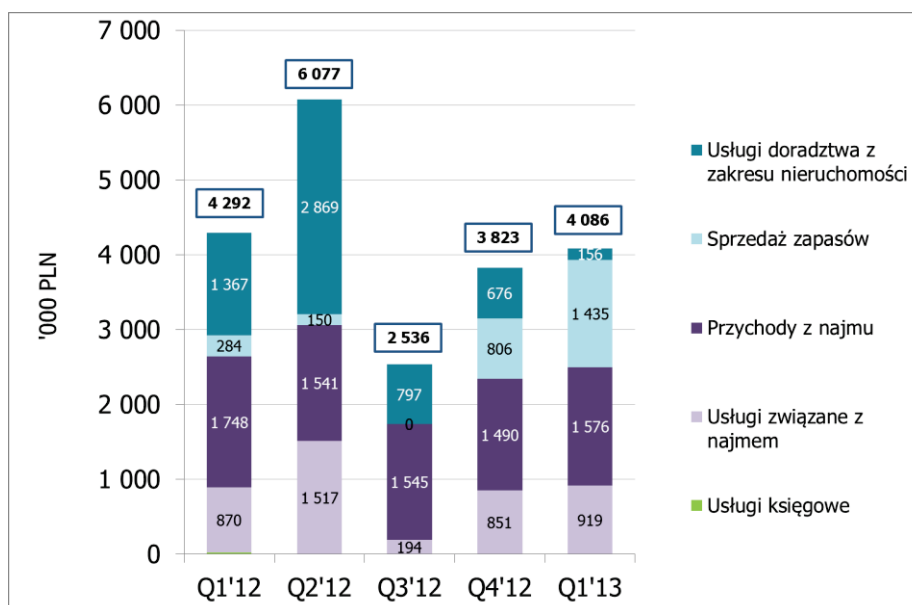
Z uwagi na bardzo niekorzystne prognozy finansowe na rok 2013 i kolejne lata, Grupa w przyszłości nie spodziewa się otrzymywać przychodów z tego tytułu i zakończyła działalność tych podmiotów. Dodatkowo istotny wpływ na wynik Grupy miał wzrost kosztów sprzedaży o kwotę 2,2 mln PLN, wynikający ze sprzedaży działek będących częścią składową pozycji bilansowej Grupy jako zapasy oraz wzrost kosztów finansowych o 0,7 mln PLN, spowodowany przede wszystkim ujemnymi różnicami kursowymi.

W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zanotowała spadek przychodów ze sprzedaży o 0,2 mln PLN (4,8%) w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Zmianie uległa również struktura przychodów ze sprzedaży. Największy udział w przychodach ze sprzedaży stanowiły przychody z najmu (39% w I kwartale 2013 r. w porównaniu z 41% w I kwartale 2012 r.). Poziom przychodów z najmu w I kwartale 2013 r. nieznacznie zmalał w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Przychody z najmu w głównej mierze były generowane przez 2 budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie – budynek Aquarius (Połczyńska 31A) oraz budynek Solar (Cybernetyki 7B). Na dzień 31 marca 2013 r. budynki te były wynajęte w 98% (Aquarius) i 97% (Solar). Trwa proces komercjalizacji budynku biurowego Iris, a przychody z najmu zaczną wpływać pozytywnie na wyniki Grupy w drugiej połowie 2013 roku. Jednocześnie spadł udział przychodów z tytułu doradztwa. W I kwartale 2012 r.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2013 R.

32% przychodów Grupy generowała działalność doradcza z zakresu nieruchomości. W 2013 r. udział ten zmniejszył się do 4% z powodu wygaśnięcia kontraktu ze Spazio Industriale NV. Sprzedaż działek budowlanych, głównie położonych w Magdalence, stanowiła 35% przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2013 r. i wyniosła 1,4 mln PLN w porównaniu z 0,3 mln PLN w I kwartale 2012 r. Sprzedaż spowodowana jest zaniechaniem prowadzenia projektów i w konsekwencji, w celu uwolnienia środków pieniężnych, zapasy wyprzedawane są na bieżąco.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów Grupy w roku 2012 i w I kwartale 2013 r.



W I kwartale 2013 r. Grupa odnotowała ujemny wynik operacyjny w wysokości 2,6 mln PLN, co stanowi poprawę wyniku operacyjnego o 8,9 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Spadek kosztów administracyjnych utrzymania nieruchomości (o 3,3 mln PLN) miał największy pozytywny wpływ na wynik finansowy Grupy. Niższe koszty administracyjne były skutkiem zmniejszenia kosztów pracowniczych (spadek o 3,4 mln PLN w porównaniu z I kwartałem 2012 r.). Redukcja kosztów w tych kategoriach nastąpiła w wyniku działań wpisujących się w strategię Grupy zainicjowanych w roku 2011 r. oraz kontynuowanych w latach 2012 i 2013, takich jak redukcja zatrudnienia, przeniesienie biura głównego do budynku przy ul. Cybernetyki 7B, wchodzącego w skład portfela nieruchomości Grupy oraz optymalizacja pozostałych kosztów operacyjnych.

I kwartał 2013 r. przyniósł ujemny wynik ze sprzedaży zapasów w wysokości 0,7 mln PLN i strata ta była o 0,6 mln PLN wyższa niż rok wcześniej. Przychody ze sprzedaży zapasów wzrosły o 1,1 mln PLN w porównaniu do roku ubiegłego, natomiast koszt sprzedanych zapasów wzrósł o 1,7 mln PLN. Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 2,9 mln PLN (I kwartał 2012: strata w wysokości 4,7 mln PLN) wynikający ze zmiany kursu EUR/PLN, miał pozytywny wpływ na wynik finansowy Grupy.

W wyniku wyżej opisanych zmian strata netto Grupy wzrosła o 3,0 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego - z 2,6 mln PLN w I kwartale 2012 r. do 5,6 mln PLN w I kwartale 2013 r.

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.03.2013 (w tys. PLN)	31.12.2012 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	521 838	521 851	0,0%
Aktywa trwałe, w tym:	445 015	439 174	1,3%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	440 514	438 017	0,6%
<i>Wartość firmy</i>	0	0	-
Aktywa obrotowe, w tym:	76 823	82 677	-7,1%
<i>Zapasy</i>	13 222	15 496	-14,7%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	15 152	17 186	-11,8%
<i>Należności z tytułu podatku</i>	0	0	-
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	25 056	27 101	-7,5%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	23 393	22 894	2,2%
Pasywa razem	521 838	521 851	0,0%
Kapitały własne razem, w tym:	377 999	383 621	-1,5%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 431	3 431	0,0%
<i>Kapitał zapasowy</i>	0	0	-
<i>Kapitał rezerwowy</i>	4 399	4 399	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-3 967	-3 933	0,9%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	374 136	379 724	-1,5%
Zobowiązania razem, w tym:	143 839	138 230	4,1%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	83 010	121 908	-31,9%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	60 829	16 322	272,7%

Na koniec I kwartału 2013 r. wartość całkowitych aktywów Grupy nie zmieniła się w stosunku do stanu na koniec roku 2012. Spadła nieznacznie wartość aktywów obrotowych (7%), głównie w wyniku zmniejszenia stanu zapasów o 2,3 mln PLN spowodowanego ich sprzedażą oraz zmniejszenia stanu środków pieniężnych o 2,0 mln PLN.

W I kwartale 2013 r. znacznej zmianie uległa struktura zobowiązań Grupy. Było to spowodowane reklasyfikacją zobowiązania wobec Banku HSBC z tytułu udzielonego kredytu, z długoterminowego na krótkoterminowy. Na koniec I kwartału 2013 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 378 mln PLN, co stanowiło 72% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 28% całkowitych aktywów. Wskaźniki te pozostały na poziomie zbliżonym do stanu na koniec 2012 roku.

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

	31.03.2013	31.12.2012
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	27,6%	26,5%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	15,9%	23,4%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	13,6%	21,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,2%	2,0%
Zobowiązania handlowe	0,1%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	11,7%	3,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	8,7%	0,4%
Zobowiązania handlowe	2,9%	2,6%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0%	0,1%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2012 uległa struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 23,4% na 31 grudnia 2012 r. do 15,9% na koniec I kwartału 2013 r. Zmiana ta jest wynikiem przeklasyfikowania z zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe kredytu udzielonego przez Bank HSBC. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 3,1% na 31 grudnia 2012 r. do 11,7% na 31 marca 2013 r.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

Na dzień publikacji raportu, władzom miasta Warszawy nadal nie udało się zamknąć prac nad zatwierdzeniem *Planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* w Ursusie. W konsekwencji Grupa Celtic nie rozpoczęła realizacji projektu w Ursusie. Nadal toczy się proces negocjacyjny z władzami miasta Warszawa dotyczący treści zapisów umowy, na podstawie której, Spółka przekaże nieodpłatnie na rzecz miasta około 16,5 ha gruntów zlokalizowanych na terenie dzielnicy Ursus w tym 4,8 ha gruntów przeznaczonych na funkcje społeczne oraz 11,6 ha na funkcje drogowe. 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.

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

Prace budowlane nad projektem rozpoczęto w IV kwartale 2011 roku. IRIS to sześciokondygnacyjny budynek biurowy o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi, będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. W III kwartale 2012 roku zakończono prace budowlane, których głównym wykonawcą był Eiffage Budownictwo Mitex S.A. a w październiku 2012 r. spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku. W grudniu 2012 r. do budynku wprowadzili się pierwsi najemcy – spółki z grupy Saint-Gobain. Grupa prowadzi aktywne działania mające na celu komercjalizację projektu.

W I kwartale 2013 roku wynajęto powierzchnie biurowe i magazynowe dla 4 firm o łącznej powierzchni około 750 m². Dodatkowo w kwietniu zostały podpisane dwie umowy najmu na powierzchnie o łącznej wielkości około 1 000 m². Finalizacja trwających aktualnie negocjacji z kolejnymi najemcami oczekiwana jest na czerwiec 2013.

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

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.792 m², został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany między innymi takim najemcom jak Beko S.A., Berlin Chemie, Akzo Nobel, Liqui Moly Polska, ZPUE S.A. i Bard Poland. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 96%. Od września 2011 roku w budynku tym mieszczą się także biura Grupy Celtic.

• **KOMERCJALIZACJA AQUARIUS UL POŁCZYŃSKIEJ 31 A W WARSZAWIE**

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.211 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany: VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel, Veolia Eurolines. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 98%.

• **SPRZEDAŻ DZIAŁEK MAGDALENKA**

W pierwszym kwartale 2013 r. Spółka sprzedała 8 działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, o łącznej powierzchni 11 668 m². W dniu 5 kwietnia sfinalizowana została umowa zakupu kolejnej działki o powierzchni 1 022 m². Na dzień publikacji raportu do sprzedaży pozostaje 11 działek o łącznej powierzchni 11.564 m².

• **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA**

Na posiedzeniu w dniu 19 marca 2013 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyboru PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144 na biegłego rewidenta uprawnionego do:

- ❖ zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2013 roku;
- ❖ zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2013 roku;
- ❖ przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. na 30 czerwca 2013 roku;
- ❖ przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. na 30 czerwca 2013 roku.

• **POWOŁANIE CZŁONKA ZARZĄDU**

Pan Andrew Pegge został powołany do Zarządu Spółki 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).

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

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

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2012 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W pierwszym kwartale 2013 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów zmniejszył się o 0,3 mln PLN, było to spowodowane sprzedażą zapasów – działek zlokalizowanych w Nowej Piasecznicy i Jaktorowie.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa odnotowała dodatni wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 2,4 mln PLN wynikający z fluktuacji kursów walutowych, w szczególności Euro. W analogicznym okresie 2012 roku strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 4,7 mln PLN i także wynikała z różnic kursowych wynikających z fluktuacji kursów walutowych ze szczególnym uwzględnieniem Euro.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W pierwszym kwartale 2013 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 0,5 mln PLN. Zwiększono rezerwy na koszty podatku od nieruchomości i koszty użytkowania wieczystego.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujęte w bilansie na dzień 31 marca 2013 r. wyniosły 0,4 mln PLN.

Na dzień 31 marca 2013 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 11,4 mln PLN. Znaczące zmiany zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w pierwszym kwartale 2013 r. powstały głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

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

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

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

Nie wystąpiły.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W pierwszym kwartale 2013 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 21 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

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

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

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

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

• EMISJA AKCJI SERII D, PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W RAMACH DOCELOWEGO

W dniu 8 stycznia 2013 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, podwyższenie kapitału zakładowego będącego skutkiem podjętych działań na podstawie uchwały Zarządu z dnia 15 października 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego (dalej „Uchwała”). Na podstawie Uchwały, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80 PLN tj. o kwotę 7.602,20 PLN w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja (dalej „Akcje serii D”). Zarząd Spółki był upoważniony do przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ten sposób na podstawie §4a Statutu Spółki.

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

Zarząd Spółki postanowił, że cena emisyjna jednej Akcji serii D będzie równa jej wartości nominalnej i wynosić będzie 0,10 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.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został z dniem 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, reprezentujących 100% na Walnym Zgromadzeniu.

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

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

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

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

Na podstawie w/w Uchwały, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z kwoty 3.430.748,80 zł (trzy miliony czterysta trzydzieści tysięcy siedemset czterdzieści osiem złotych osiemdziesiąt groszy) do kwoty 3.450.682,10 zł (trzy miliony czterysta pięćdziesiąt tysięcy sześćset osiemdziesiąt dwa złote dziesięć groszy) tj. o kwotę 19.933,30 zł (dziewiętnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści trzy złote trzydzieści groszy) w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 199.333,00 (sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy) akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja (dalej „Akcje serii F”).

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

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

• **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 wyemitowała 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 zostały wyemitowane w ramach jednego procesu emisyjnego i zostały zaoferowane w dniu 8 maja 2013 r. wyłącznie następującym Członkom Zarządu Spółki:

- Andrew Morrison Shepherd - 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Aled Rhys Jones - 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Elżbiecie Wiczowskiej - 15810 Warrantów subskrypcyjnych

- którzy w chwili złożenia oświadczeń o objęciu Warrantów subskrypcyjnych pełnili funkcje w Zarządzie Spółki. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane 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 zostały przeprowadzone poza ofertą publiczną, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.) ze względu na fakt, iż liczba osób, do których została skierowana propozycja nabycia Warrantów subskrypcyjnych nie przekroczyła 99 osób.

Warranty subskrypcyjne wyemitowane zostały 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 uprawniał do objęcia jednej akcji serii E, zaś prawo do objęcia akcji serii E zostało zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę. W dniu 8 maja 2013 r. osoby uprawnione posiadające Warranty subskrypcyjne objęły akcje serii E.

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 Walnego Zgromadzenia z 10 stycznia 2013 r. kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 8.877,60 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego, zostało 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.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 19 kwietnia 2013 roku, które stanowi uzupełnienie postawienia w/w Sądu z dnia 7 lutego 2013 r. Na podstawie tego postanowienia dokonano rejestracji w KRS warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 8.877,60 zł.

W związku z rejestracją warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa powyżej, została też zarejestrowana zmiana postanowień Statutu Celtic Property Developments S.A. polegająca na skreśleniu dotychczasowego § 4b oraz dodaniu § 4c Statutu Spółki w następującym brzmieniu: „Na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 stycznia 2013 r. kapitał zakładowy został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 8.877,60 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem 60/100 złotych) poprzez emisję nie więcej niż 88 776 (słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt sześć) 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 (słownie: osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem 60/100 złotych).”

• **SKUP AKCJI WŁASNYCH**

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

Podstawą do zaproszenia była uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która upoważniła Zarząd do nabycia od akcjonariuszy Spółki nie później niż do 31 grudnia 2013 r. łącznie nie więcej niż 11.541.891 (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 dekonstrukcja na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, która jest elementem ogólnoświatowych trendów na rynkach kapitałowych, skutkująca obniżeniem ceny rynkowej akcji Celtic Property Developments S.A. W opinii Zarządu Spółki wycena ta odbiega od fundamentów wzrostu wartości Spółki w ujęciu długoterminowym. Skupienie części akcji jest więc optymalne z punktu widzenia interesu wszystkich akcjonariuszy Spółki. Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała w/w projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, podejmując stosowaną uchwałę przyjmującą projekt uchwał Walnego Zgromadzenia.

W dniu 11 kwietnia 2013 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich proporcjonalnej redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.732.394 akcji, każda oferta sprzedaży została zredukowana średnio o 88,88%, co oznacza, że Spółka nabyła średnio 11,12% zaoferowanych do sprzedaży Akcji.

W efekcie rozliczenia transakcji w dniu 15 kwietnia 2013 r., Spółka, nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1 732 394 akcji własnych Spółki. Liczba akcji w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 15 575 542. Stopa redukcji wyniosła 88,88 %.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 7,10 zł. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Akcje własne stanowią 5,05% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,05% ogólnej liczby głosów w Spółce, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

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

- W dniu 15 kwietnia 2013 r., Spółka, zakończyła proces skupu akcji własnych rozpoczęty w dnia 10 sierpnia 2012 r., poprzez nabycie 1 732 394 akcji własnych za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie. Proces skupu został dokładnie opisany w punkcie 20 niniejszego raportu.
- W dniu 25 kwietnia 2013 r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 19 kwietnia 2013 roku, które stanowi uzupełnienie postawienia w/w Sądu z dnia 7 lutego 2013 r. Na podstawie tego postanowienia dokonano rejestracji w KRS warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 8.877,60 zł. Proces 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 procesy 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 zostały dokładnie opisane w opisanym punkcie 20 niniejszego raportu.
- W dniu 26 kwietnia 2013 r. Mandy Investments Sp. z o.o., spółka zależna od Spółki podpisała umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Jana Kazimierza 12/14 w Warszawie. Nieruchomość znajduje się na terenie o powierzchni 8.707 m². Aktualne warunki zabudowy umożliwiają budowę obiektu o całkowitej powierzchni użytkowej około 20.700 m². O atrakcyjności projektu stanowi dobre skomunikowanie lokalizacji oraz bliskość centrum miasta i ważnych szlaków komunikacyjnych (obwodnica Warszawy, autostrada wschód-zachód) jak również niska podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w tej części miasta. Zawarcie umowy ostatecznej przewidziane jest w pierwszej połowie 2013r.
- W dniu 9 maja 2013 r. Spółka rozpoczęła likwidację spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o.

23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

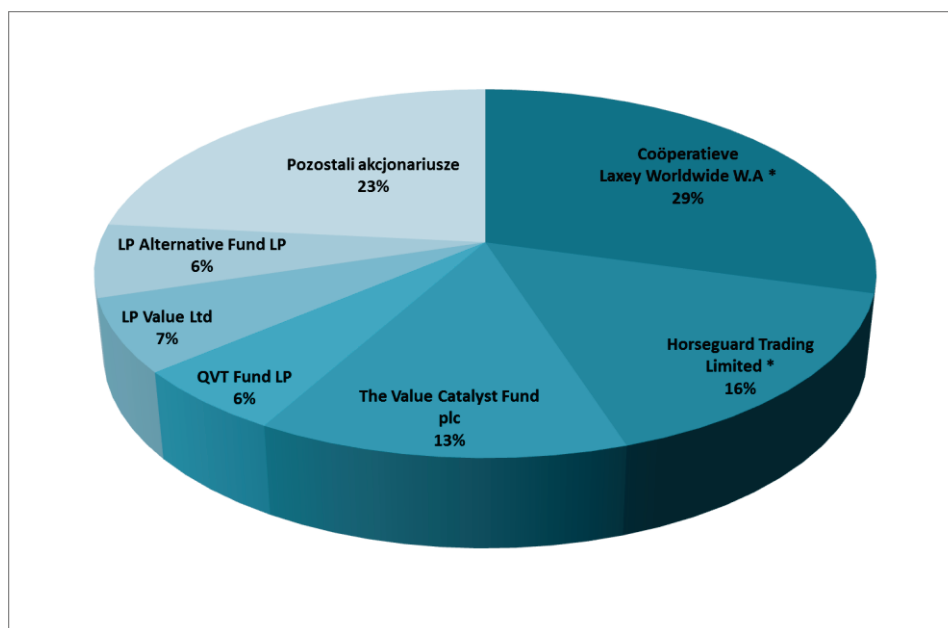
W okresie sprawozdawczym Grupa Celtic nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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

Struktura akcjonariatu Celtic Property Developments S.A.



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów 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%
Horseguard Trading Limited *	5 363 821	5 363 821	15,63%	15,63%
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%
Pozostali akcjonariusze	6 131 509	6 131 509	17,87%	17,87%
RAZEM	34 307 488	34 307 488	100,00%	100,00%

**Akcjonariusze, którzy nie zgłosili się na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 10 stycznia 2013 r.*

Powyższe dane, dotyczące akcjonariatu zostały przedstawione w oparciu o listę akcjonariuszy, którzy wzięli udział w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 10 stycznia 2013 r.

W II kwartale 2013 roku Spółka przeprowadziła skup akcji własnych opisany szerzej w punkcie „Emisja, wykup i spłata nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych”. Powyższe zestawienie nie obejmuje zmian akcjonariatu, które mogły być spowodowane skupem.

26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

*Całkowita liczba akcji po podwyższeniu kapitału zakładowego, wynosząca 34.307.488 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 w/w uchwał, Spółka wyemitowała 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B z prawem do objęcia łącznie 88 776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 8.877,60 PLN. Warranty subskrypcyjne wyemitowane zostały w ramach jednego procesu emisyjnego i zostały zaoferowane wyłącznie następującym Członkom Zarządu Spółki:

- Andrew Morrison Shepherd - 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Aled Rhys Jones - 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Elżbiecie Wiczowskiej – 15.810 Warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 25 kwietnia 2013 r., Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 19 kwietnia 2013 roku, które stanowi uzupełnienie postawienia w/w Sądu z dnia 7 lutego 2013 r. Na podstawie tego postanowienia dokonano rejestracji w KRS warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 8.877,60 zł.

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

Na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania

arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A.

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

W pierwszym kwartale 2013 r. nie miały miejsca zmiany dotyczące umów kredytowych, poręczeń kredytów i gwarancji. W dniu 29 marca 2013 r. została zapłacona obowiązkowa rata w wysokości 94.000 EUR dotycząca umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, której stronami były: Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.) oraz spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. (dalej „Spółki Zależne”, „Kredytobiorcy”) jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. jako poręczyciele.

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

29. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

30. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie przez władze m.st. Warszawy, które umożliwi Grupie rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Sprzedaż nieruchomości będących w posiadaniu Grupy Celtic, zgodnie ze strategią Grupy przyjętą 2011 r. i kontynuowaną w roku 2012 i I kwartale 2013 r
- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2013 R. WRAZ ZE
SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CELTIC PROPERTY
DEVELOPMENTS S.A.**

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

Strona

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2013	31/03/2012
		(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	13	4 086	4 292
Koszty sprzedaży	14	(3 868)	(1 676)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		218	2 616
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(3 183)	(6 482)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(2 692)	(2 761)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(43)	(297)
Pozostałe przychody	17	109	14
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	2 406	(4 708)
Wycena aktywów przeznaczonych do sprzedaży	27	499	0
WYNIK OPERACYJNY		(2 686)	(11 618)
Przychody finansowe	18	156	9 638
Koszty finansowe	18	(2 581)	(1 894)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(5 111)	(3 874)
Podatek dochodowy	19	(477)	1 268
WYNIK NETTO		(5 588)	(2 606)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(34)	(22)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(5 622)	(2 628)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	23	(.16)	(.08)

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

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/03/2013 (niebadane)	31/12/2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	440 514	438 017
Rzeczowe aktywa trwałe		956	977
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		128	137
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		3 035	35
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	382	8
		445 015	439 174
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	13 222	15 496
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	15 152	17 186
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	25 056	27 101
		53 430	59 783
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		23 393	22 894
		76 823	82 677
Aktywa razem		521 838	521 851

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	31/03/2013 (niebadane)	31/12/2012
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 431	3 431
Kapitał rezerwowy		4 399	4 399
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(3 967)	(3 933)
Skumulowane zyski (straty)		374 136	379 724
Kapitał własny razem		377 999	383 621
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	469	466
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	71 177	111 015
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	11 364	10 427
		83 010	121 908
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	15 140	13 804
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		90	376
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	45 599	2 142
		60 829	16 322
Zobowiązania razem		143 839	138 230
Pasywa razem		521 838	521 851

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2012	3 407	(2 694)	1 161	23 078	518 329	543 281
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>						
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych	0	0	0	694	0	694
	0	0	0	694	0	694
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	(22)	0	0	0	(22)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(2 606)	(2 606)
	0	(22)	0	0	(2 606)	(2 628)
Stan na 31/03/2012 /niebadane	3 407	(2 716)	1 161	23 772	515 723	541 347
Stan na 1/1/2012	3 407	(2 694)	1 161	23 078	518 329	543 281
Podział zysku za 2011 rok	0	0	(1 161)	(23 078)	24 239	0
Odpłatne umorzenie akcji	24	0			0	24
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych	0	0	0	4 399	0	4 399
	24	0	(1 161)	(18 679)	24 239	4 423
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	(1 239)	0	0	0	(1 239)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(162 844)	(162 844)
	0	(1 239)	0	0	(162 844)	(164 083)
Stan na 31/12/2012	3 431	(3 933)	0	4 399	379 724	383 621
Stan na 1/1/2013	3 431	(3 933)	0	4 399	379 724	383 621
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	(34)	0	0	0	(34)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(5 588)	(5 588)
	0	(34)	0	0	(5 588)	(5 622)
Stan na 31/03/2013 /niebadane	3 431	(3 967)	0	4 399	374 136	377 999

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

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku stanowią jego integralną część.



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres 3 miesięcy zakończony			
	Nota	31/03/2013 (niebadane)	31/03/2012 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	20	(898)	(754)
Odsetki zapłacone		(843)	(573)
Zapłacony podatek dochodowy		11	120
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 730)	(1 207)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie aktywów finansowych w pozostałych jednostkach		(3 000)	0
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(98)	(906)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		51	(168)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3 047)	(1 074)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		3 170	8 080
Splata kredytów i pożyczek		(438)	(750)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2 732	7 330
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2 045)	5 049
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		27 101	16 249
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	8	25 056	21 298

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku stanowią jego integralną część.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

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

20 grudnia 2010 r. akcje połączonej Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a pierwsze notowanie miało miejsce 3 dni później.

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

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

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

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie 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.

Grupa 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.

Grupa zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2014 r.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia

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.

Grupa zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2014 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.

Grupa zastosuje MSR 28 od 1 stycznia 2014 r.

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

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

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

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

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.

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.

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.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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”.

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 lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2013 r.).

2.1 Podstawy sporządzenia

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.

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.

Inne zmiany nie dotyczą skonsolidowanego 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 Grupy.

Inne zmiany nie dotyczą śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

Nieruchomości, w których występują znaczne przychody z czynszów (Aquarius, Cybernetyki 7B, IRIS) zostały wycenione metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Grunty nieprzeznaczone pod zabudowę (Wolbórz, Jana Kazimierza, Ursus) zostały wycenione metodą porównawczą.

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

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

W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa odnotowała zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 2,4 mln PLN (2012: Strata 4,7mln), wynikającą z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwoierciedlonych we wzroście wartości godziwych.

Ocena odzyskiwalności wartości aktywów

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

Rozrachunki podatkowe

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/12/2012
Stan na początku roku	438 017	534 404
Nabycie		
Nakłady inwestycyjne	98	2 688
Zbycie nieruchomości	0	(51 607)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(40 860)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	0	(5 660)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z zapasów	0	3 081
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(7)	(6)
Przeniesienie z zapasów	0	75 976
Wyłączenie działek	0	(1 396)
Wynik z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej	2 406	(55 709)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (Nota 27)	0	(22 894)
Stan na koniec okresu	440 514	438 017

5 Wartość firmy

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/12/2012
Stan na początku roku	0	22 967
Różnice kursowe	0	(795)
Odpis z tytułu utraty wartości		(22 172)
Stan na koniec okresu	0	0

6 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2013	31/12/2012
Należności handlowe	5 401	7 930
Pożyczki krótkoterminowe	94	73
Należności publicznoprawne	1 737	4 190
Należności od jednostek powiązanych	27	73
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	(37)	665
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 930	4 255
Należności krótkoterminowe	15 152	17 186

7 Zapasy

	31/03/2013	31/12/2012
Na początku roku	15 496	66 283
Nabycie	0	7 010
Nakłady inwestycyjne	0	30 984
Zbycie	(2 406)	(8 045)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0	(75 976)
Odpis aktualizujący	300	(3 716)
Różnice kursowe	(168)	(1 044)
	13 222	15 496

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31/03/2013	31/12/2012
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	24 193	21 480
Krótkoterminowe depozyty bankowe	863	5 621
	25 056	27 101

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 307	34 307	3 431	3 431

W dniu 20 marca 2013 Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Na podstawie uchwały kapitał zostanie podwyższony z kwoty 3.430.748,80 do 3.450.682,10, tj. o kwotę 19.933,30 w drodze emisji 199.333 akcji zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 (dziesięć groszy) każda. Na dzień sporządzenia sródrocznego sprawozdania podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane.

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2013	31/12/2012
Kaucje najemców	469	466

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2013	31/12/2012
Zobowiązania handlowe	518	990
Zobowiązania publicznoprawne	1 859	702
Kaucje najemców	91	90
Pozostałe zobowiązania	531	365
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	12 141	11 657
	15 140	13 804

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2013	31/12/2012
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	47 066	86 897
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24 111	24 118
	71 177	111 015
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	45 560	1 813
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	39	329
	45 599	2 142
Kredyty i pożyczki razem	116 776	113 157

Zgodnie z aneksem z dnia 29 marca 2012 do umowy kredytowej z HSBC, Grupa zobowiązuje się do całości spłaty kredytu w następujących transzach: po 104.000 dnia EUR 27 czerwca 2013, 27 września 2013 i 23 grudnia 2013, oraz 11.772.000 EUR do dnia 27 marca 2014.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

12 Odroczony podatek dochodowy

	31/03/2013	31/12/2012
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	382	8
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 364	10 427

13 Przychody według rodzajów

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Przychody z najmu	1 576	1 748
Sprzedaż zapasów	1 435	284
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	156	1 367
Usługi związane z najmem	919	870
Usługi księgowe	0	23
	4 086	4 292

14 Koszt sprzedaży

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Koszt sprzedanych zapasów	2 406	374
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	(300)	85
Koszt wykonanych usług	1 762	1 217
	3 868	1 676

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Koszty pracownicze	729	4 105
Utrzymanie nieruchomości	874	792
Podatki od nieruchomości	765	636
Użytkowanie wieczyste	733	822
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	82	127
	3 183	6 482

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Usługi doradcze	815	592
Wynagrodzenie audytora	11	12
Transport	46	144
Podatki	7	89
Utrzymanie biura	971	927
Pozostałe usługi	42	578
Nieodliczany VAT	179	201
Odpisy aktualizujące wartość należności	621	218
	2 692	2 761

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17 Pozostałe przychody

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Przychody - refakturowanie	62	0
Przychody - Pozostałe	47	14
	109	14

18 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(843)	(580)
- prowizja aranżacyjna	(24)	(711)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(452)	(537)
- Koszty pozostałych odsetek	(12)	(31)
- Pozostałe	(13)	(35)
Różnice kursowe netto	(1 237)	0
Koszty finansowe	(2 581)	(1 894)
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	147	62
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	9	0
- Otrzymane dywidendy	0	8 468
Różnice kursowe netto	0	1 108
Przychody finansowe	156	9 638

19 Podatek dochodowy

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Podatek bieżący	11	(7)
Podatek odroczony	466	(1 261)
	477	(1 268)

20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(5 111)	(3 874)
Korekty z tytułu:		
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	82	127
- różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	1 237	(1 307)
- przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(2 406)	4 708
- Aktualizacja wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(499)	0
- kosztów z tytułu odsetek	452	544
- utraty wartości zapasów	(300)	85
- koszty przyznanych warrantów	0	694
- inne korekty	0	(2)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	2 034	5 293
- zmiana stanu zapasów	2 274	(5 895)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	1 339	(1 127)
	(898)	(754)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

21 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	60
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	143	406
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	0	694
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	48	66
Łączne należności	16	16
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi		
Przychody		
<i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i> - usługi najmu i księgowe	1	3
<i>Wolf Investments Sp. z o.o.</i> - usługi najmu i księgowe	1	1
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i> - usługi najmu i księgowe	1	11
Koszty		
<i>Kancelaria Oleś i Rodzynkiewicz</i> - koszty obsługi prawnej	2	3
<i>Wolf Investments Sp. z o.o.</i> - czynsz	35	32
	31/03/2013	31/12/2012
Należności		
<i>Vigo Investments Sp. z o.o.</i> - należności handlowe	2	6
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i> - należności handlowe	2	22
<i>Prada Investments Sp. z o.o.</i> - należności z tytułu pożyczki	0	69
Należności objęte odpisem aktualizującym		
<i>Braslink Ltd</i>	0	1 210

22 Wyплата dywidendy

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

23 Zysk na akcję

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Zysk przypadający na akcjonariuszy Spółki	(5 588)	(2 606)
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 307	34 307
Zysk na jedną akcję w złotych	(0.16)	(0.08)

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

24 Zobowiązania warunkowe

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

25 Segmenty operacyjne

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

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

26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

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

Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

	31/03/2013	31/12/2012
Nieruchomość inwestycyjna "Aquarius"	23 393	22 894
Aktywa netto grupy do zbycia	23 393	22 894

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

27 marca 2013 Spółka ogłosiła skup akcji własnych w celu umorzenia. Proponowana liczba skupowanych akcji wynosiła 1.723.394 akcji zwykłych, co stanowi 5.05% kapitału Spółki. Na zakończenie oferty, dnia 9.04.2013 oferta sprzedaży przewyższała ofertę zakupu, w efekcie zostało zakupionych w celu umorzenia 1.723.394 akcji własnych w cenie 7.10 za sztukę o ogólnej wartości 12.300.000 PLN.

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

29.1 Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2013 - 31/03/2013 (niebadane)	1/1/2012 - 31/03/2012 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług		249	326
Koszty administracyjne	29.11	(673)	(1 597)
Koszty marketingowe		(37)	(94)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		6 251	7 599
WYNIK OPERACYJNY		5 790	6 234
Przychody finansowe	29.12	463	209
Koszty finansowe	29.12	(90)	(428)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		6 163	6 015
Podatek dochodowy		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		6 163	6 015
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W		0.18	0.18

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31/03/2013	31/12/2012
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		10	12
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		12	13
Należności długoterminowe	29.7	341 758	334 809
Udziały w jednostkach zależnych	29.5	9 912	9 826
Obligacje	29.6	3 009	0
		354 701	344 660
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.8	23 221	23 139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		13 891	17 874
		37 112	41 013
Aktywa razem		391 813	385 673
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	29.9	3 431	3 431
Kapitał rezerwowy		4 399	4 399
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(425 359)	(431 522)
Kapitał własny razem		379 114	372 951
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29.9	0	0
		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		3 598	3 711
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	29.10	9 101	9 011
		12 699	12 722
Pasywa razem		391 813	385 673

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Skumulowane zyski / straty		
					Kapitał rezerwowy	Pozostałe zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2012		3 407	796 643	1 161	23 078	(280 128)	544 161
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach		0	0	0	694	0	694
		0	0	0	694	0	694
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	6 015	6 015
		0	0	0	0	6 015	6 015
Stan na 31/03/2012 /niebadane		3 407	796 643	1 161	23 772	(274 113)	550 870
Stan na 1/1/2012		3 407	796 643	1 161	23 078	(280 128)	544 161
Pokrycie straty za rok 2011		0	0	(1 161)	(23 078)	24 239	0
Podwyższenie kapitału		24	0	0	0	0	24
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach		0	0	0	2 370	0	2 370
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał					2 038	0	2 038
Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji					(9)		(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
Stan na 1/1/2013		3 431	796 643	0	4 399	(431 522)	372 951
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	6 163	6 163
		0	0	0	0	6 163	6 163
Stan na 31/03/2013 /niebadane		3 431	796 643	0	4 399	(425 359)	379 114

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2013 - 31/03/2013 (niebadane)	1/1/2012 - 31/03/2012 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.14	(383)	(1 031)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(383)	(1 031)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie obligacji		(3 000)	0
Wpłata kapitału jednostce zależnej		(86)	0
Udzielone pożyczki		(10 942)	(1 670)
Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli		8 943	4 425
Odsetki otrzymane		1 484	522
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3 600)	3 277
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	0
Splata kredytów i pożyczek		0	(88)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		0	(88)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(3 983)	2 158
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		17 874	1 025
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		13 891	3 183

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	31/03/2013	31/12/2012
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(95 174)	(95 174)
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	601	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(601)	(601)
Exporior Sp.z o.o.S.k-a			86	0
			9 912	9 826

29.6 Obligacje

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez Spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 31 marca 2013 - 9 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016.

29.7 Należności długoterminowe

	31/03/2013	31/12/2012
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	423 128	420 488
- odsetki	71 771	67 462
Odpis z tytułu utraty wartości	(153 141)	(153 141)
	341 758	334 809

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Waluta	Kwota pożyczki główna	Naliczone odsetki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	PLN	2 369		235	3M WIBOR	1.55% na żądanie
2/124 Gaston Investments	PLN	1 627		165	3M WIBOR	1.55% na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	1 581		131	3M WIBOR	1.55% na żądanie
4/113 Gaston Investments	PLN	5 168		452	3M WIBOR	1.55% na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną 4/113 Gaston		(1 266)				
5/92 Gaston Investments	PLN	1 892		146	3M WIBOR	1.55% na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	1 163		154	3M WIBOR	1.55% na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	933		96	3M WIBOR	1.55% na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	2 346		224	3M WIBOR	1.55% na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	611		64	3M WIBOR	1.55% na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	731		58	3M WIBOR	1.55% na żądanie
11/162 Gaston Investments	PLN	622		57	3M WIBOR	1.55% na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	1 797		183	3M WIBOR	1.55% na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	1 578		148	3M WIBOR	1.55% na żądanie
14/119 Gaston Investments	PLN				3M WIBOR	1.55% na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	923		49	3M WIBOR	1.55% na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	297		40	3M WIBOR	1.55% na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	1 371		100	3M WIBOR	1.55% na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	315		35	3M WIBOR	1.55% na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	374		42	3M WIBOR	1.55% na żądanie



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Antigo Investments	PLN	4 884	126	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>		(490)				
Blaise Gaston Investments	PLN	2 533	330	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
Blaise Investments	PLN	24 885	4 586	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	28 506	5 066	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	137 837	20 414	3M WIBOR	0.75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	(139 892)				na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	1 383	257	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>		(1 380)				
Celtic Investments Ltd	EUR	1 157	6	3M LIBOR	0.75%	na żądanie
Challange 18	PLN	160,169	32,278	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
EEPF	PLN	6,367	1,220			
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną EEPF</i>		(7 498)		3M WIBOR	0.75%	na żądanie
Elara Investments	PLN	3,168	606	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>		(2 615)				na żądanie
Gaston Investments	PLN	2,565	497	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	1,858	345	3M WIBOR		na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	22,116	3,658	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
		269 986	71 770			

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.

29.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2013	31/12/2012
Należności handlowe od jednostek powiązanych	728	575
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	22 296	52 269
- pożyczka	43 687	44 323
- odsetki	8 405	7 946
- odpis na pożyczki	(29 796)	(29 796)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	2	1
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	16	16
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	60	60
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	119	14
Należności krótkoterminowe	23 221	23 139

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Gaetan Investments	PLN	11 785	2 273	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaetan Investments</i>						
		(11 279)				
Mandy Investments	PLN	27 875	5 330	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>						
		(18 477)				
Robin Investments	PLN	4 027	802	3M WIBOR	1.55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Robin Investments</i>						
		(41)				

29.9 Odroczonego podatek dochodowy

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2012	7 000
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 323
Na dzień 31 grudnia 2012 - przed kompensatą	12 323
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 323)
Na dzień 31 grudnia 2012 - po kompensacie	0
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	6 956
Różnice kursowe	1
Na dzień 31 marca 2013 - przed kompensatą	12 280
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 280)
Na dzień 31 marca 2013 - po kompensacie	0

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2012	7 000
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	5 054
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	109
Różnice kursowe	160
Na dzień 31 grudnia 2012 - przed kompensatą	12 323
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 323)
Na dzień 31 grudnia 2012 - po kompensacie	0
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	6 689
Niezafakturowane koszty	6
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	237
Różnice kursowe	2
Rezerwa urlopową	23
Na dzień 31 marca 2013 - przed kompensatą	12 280
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 280)
Na dzień 31 marca 2013 - po kompensacie	0

29.10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.11 Koszty administracyjne

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Usługi doradcze	97	27
Wynagrodzenia		
- koszt wynagrodzeń	0	734
- koszt programu wynagrodzeń w akcjach	0	694
Wynagrodzenie audytora	3	(10)
Nieodliczany VAT	97	91
Pozostałe usługi	476	61
	673	1 597

29.12 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	85	1
Pozostałe przychody finansowe	209	208
Różnice kursowe netto	169	0
Przychody finansowe	463	209
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	90	156
Różnice kursowe netto	0	272
Koszty finansowe	90	428

29.14 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
Zysk/strata przed opodatkowaniem	6 163	6 015
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	(184)	360
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	3	1
- kosztów z tytułu odsetek	90	156
- przychodów z tytułu odsetek	(6 260)	(7 569)
- niewypłacone wynagrodzenie w postaci warrantów	0	694
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	(82)	(280)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(113)	(408)
	(383)	(1 031)

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

	1/1/2013 - 31/03/2013	1/1/2012 - 31/03/2012
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	49	154
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	0
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	0	694
Należności od Członków Zarządu	16	16

29.12 Transakcje z jednostkami powiązanymi -c.d.

b) Transakcje z jednostkami zależnymi

Przychody

1/95 Gaston Investments	26	0
2/124 Gaston Investments	21	0
3/93 Gaston Investments	16	0
4/113 Gaston Investments	63	0
5/92 Gaston Investments	18	0
6/150 Gaston Investments	15	0
7/120 Gaston Investments	11	0
8/126 Gaston Investments	28	0
9/151 Gaston Investments	7	0
10/165 Gaston Investments	10	0
11/162 Gaston Investments	8	0
12/132 Gaston Investments	25	0
13/155 Gaston Investments	20	0
14/119 Gaston Investments	21	0
15/167 Gaston Investments	9	0
16/88 Gaston Investments	4	0
18 Gaston Investments	16	0
19/97 Gaston Investments	4	0
20/140 Gaston Investments	5	0
Antigo Investments	68	0
Blaise Gaston Investments	29	0
Blaise Investments	348	0
Belise Investments	608	0
Buffy Holdings No1 Ltd	1 658	1 969
Celtic Asset Management	19	250
Celtic Investments Ltd	2	38
Challange 18	2 277	0
East Europe Property Financing AB	89	0
Elara Investments	44	0
Gaetan Investments	172	0
Gaston Investments	36	0

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

<i>Hub Developments</i>	26	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	310	5 587
<i>Mandy investments</i>	389	0
<i>Robin Investments</i>	56	0
Koszty		
<i>Celtic Asset Management</i>	0	26
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	90	156
	31/03/2013	31/12/2012
Zobowiązania		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 101	9 011
Należności		
<i>1/95 Gaston Investments</i>	2 603	1 402
<i>2/124 Gaston Investments</i>	1 793	1 382
<i>3/93 Gaston Investments</i>	1 712	803
<i>4/113 Gaston Investments</i>	5 620	4 240
<i>Odpis na pożyczkę 4/113 Gaston Investments</i>	(1 266)	(1 266)
<i>5/92 Gaston Investments</i>	2 038	851
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 317	1 071
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 030	816
<i>8/126 Gaston Investments</i>	2 570	1 762
<i>9/151 Gaston Investments</i>	675	491
<i>10/165 Gaston Investments</i>	789	608
<i>11/162 Gaston Investments</i>	679	507
<i>12/132 Gaston Investments</i>	1 981	1 632
<i>13/155 Gaston Investments</i>	1 726	1 381
<i>14/119 Gaston Investments</i>	0	1 319
<i>15/167 Gaston Investments</i>	972	473
<i>16/88 Gaston Investments</i>	337	286
<i>18 Gaston Investments</i>	1 472	1 093
<i>19/97 Gaston Investments</i>	350	294
<i>20/140 Gaston Investments</i>	416	362
<i>Antigo investments</i>	5 010	4 942
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(490)	(490)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	2 863	2 145
<i>Blaise Investments</i>	29 471	29 101
<i>Belise Investments</i>	33 993	33 379
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	158 251	156 520
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(139 892)	(139 892)
<i>Celtic Asset Management</i>	1 640	1 907
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset management</i>	(1 380)	(1 380)
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 163	740
<i>Challenge 18</i>	192 446	197 091
<i>East Europe Property Financing AB</i>	7 587	7 498
<i>Odpis na pożyczkę EEPF</i>	(7 498)	(7 498)
<i>Elara Investments</i>	3 774	3 690
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 615)	(2 615)
<i>Gaetan Investments</i>	14 058	14 860
<i>Odpis na pożyczkę Gaetan Investments</i>	(11 279)	(11 279)
<i>Gaston Investments</i>	3 062	3 109

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

<i>Hub Developments</i>	2 203	2 165
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	25 774	25 465
<i>Mandy investments</i>	33 205	32 637
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(18 477)	(18 477)
<i>Robin Investments</i>	4 829	4 773
<i>Odpis na pożyczkę Robin Investments</i>	(41)	(41)

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Koszty

<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	2	3
--	---	---

29.16 Kapitał podstawowy

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

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 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1.154.189,10 PLN. Akcje mogą zostać nabyte na rynku regulowanym 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 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.

W dniu 11 kwietnia 2013 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich proporcjonalnej redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.732.394 akcji, każda oferta sprzedaży zostanie zredukowana średnio o 88,88%, co oznacza, że Spółka nabędzie średnio 11,12% zaoferowanych do sprzedaży Akcji. W dniu 11 kwietnia 2013 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich proporcjonalnej redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.732.394 akcji, każda oferta sprzedaży zostanie zredukowana średnio o 88,88%, co oznacza, że Spółka nabędzie średnio 11,12% zaoferowanych do sprzedaży Akcji.

W dniu 15 kwietnia 2013 r., Spółka, w wyniku ogłoszonego przez Spółkę w dniu 27 marca 2013 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1 732 394 akcji własnych Spółki. Liczba akcji w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 15 575 542. Stopa redukcji wyniosła 88,88 %.

Dnia 20 marca 2013 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

Na podstawie Uchwały, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony z kwoty 3.430.748,80 zł do kwoty 3.450.682,10 zł tj. o kwotę 19.933,30 zł w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 199.333,00 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii F dokonuje się za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranej, współpracującej ze Spółką firmy. Zarząd Spółki postanowił, że cena emisyjna jednej Akcji serii F będzie równa jej wartości nominalnej i wynosić będzie 0,10 zł za jedną akcję, na co Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę. Akcje serii F zostaną pokryte w całości wkładem pieniężnym w formie przelewu na rachunek bankowy Spółki w terminie 7 dni od dnia przyjęcia oferty objęcia Akcji serii F.