



RAPORT ROCZNY 2012



CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2012

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2012

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	4
II.	LIST PREZESA ZARZĄDU	7
III.	ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	10
IV.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIEI I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	11
V.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CELTIC	12
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
3.	AKCJONARIAT	15
4.	ŁAD KORPORACYJNY	16
5.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA	20
6.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ	21
7.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	22
8.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	25
9.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY	31
10.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY	32
11.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	34
12.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	37
13.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI 43	44
14.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA	44
15.	UMOWY ZNACZĄCE	44
16.	ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	45
17.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE	45
18.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	49
19.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH	52
20.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	52
21.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA	52
22.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	52
23.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	54
24.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	54
25.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ	55
26.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	55
27.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	56
28.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI	57
29.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	57
VI.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	60
VII.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	61
VIII.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 R.	62
IX.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2012 R.	63

RADA NADZORCZA

I. RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS) - Wydział Handlu Zagranicznego (1970). W 1977 uzyskał tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Od 1973 do 1989 był pracownikiem naukowym w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, a następnie Sekretarzem Polskiego Komitetu Międzynarodowej Unii Geograficznej. W latach 1979-80 studiował w London

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

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

LIST PREZESA ZARZĄDU

II. LIST PREZESA ZARZĄDU

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

SZANOWNI PAŃSTWO, DRODZY AKCJONARIUSZE,

Przekazujemy Państwu Raport Roczny podsumowujący wyniki Grupy Celtic za 2012 rok.

W kolejnym, trudnym dla deweloperów roku 2012 Grupie Celtic udało się zrealizować większość z zaplanowanych na ten rok celów i przedsięwzięć, wpisujących się w strategię Grupy. Nasze wysiłki koncentrowały się przede wszystkim na zakończeniu budowy biurowca IRIS oraz na projekcie w Ursusie, przy jednoczesnym zmniejszaniu liczby innych projektów realizowanych przez Grupę oraz podejmowaniu niezbędnych działań mających na celu istotną optymalizację kosztów i osiągnięcie w jak najkrótszym terminie zwrotu z inwestycji dla naszych Akcjonariuszy.

Dodatkowo należy podkreślić, iż pomimo trudnej sytuacji makroekonomicznej oraz istotnych turbulencji na rynkach finansowych Grupa Celtic zachowała stabilną płynność finansową. Osiągnęła to przede wszystkim dzięki konsekwentnie realizowanej polityce finansowania opierającej się na zakupie gruntów ze środków własnych, zaś realizowanych na nich inwestycjach - z kredytów bankowych.

Stabilna sytuacja finansowa pozwoliła w trzecim kwartale 2012 roku oddać do użytku budynek IRIS przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie, oferujący ponad 14 tys. m² łącznej powierzchni najmu wraz z ponad 200 miejscami parkingowymi. Budynek ten jest ostatnim etapem projektu biurowo-mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej ponad 100 tys. m², usytuowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie, doskonale wpisującym się w kompleksowe rozwiązanie przestrzenne, które tworzą pozostałe budynki biurowe zrealizowane w poprzednich latach przez Grupę Celtic – Helion, Luminar, Solar i Mokotów Plaza I.

Rok 2012 był kolejnym rokiem oczekiwania Grupy Celtic na ostateczne decyzje władz miasta w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Ursusie, gdzie Grupa nabyła w roku 2006 ponad 58 hektarów gruntów po byłych ZPC Ursus. Decyzje te nie zostały podjęte, co po raz kolejny opóźniło rozpoczęcie inwestycji w zakładanym pierwotnie kształcie integralnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. W związku z brakiem możliwości określenia horyzontu czasowego dla rozpoczęcia inwestycji w Ursusie, wynikającego z nieobowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, w roku ubiegłym podjęliśmy decyzję o zmianie strategii odnośnie realizacji tego projektu. Zmiana ta zostanie odzwierciedlona głównie poprzez rozbięcie projektu na mniejsze jednostki, które mamy zamiar realizować we współpracy z innymi deweloperami. Nie oznacza to, że w roku 2012 Grupa zaniechała działalności związanej z projektem w Ursusie: w roku 2012 koncentrowaliśmy swoje wysiłki nad infrastrukturą techniczną Ursusa oraz kontynuowaliśmy prace koncepcyjno-projektowe oraz prace rozbiórkowe i porządkowe jak również angażowaliśmy się w inicjatywy kulturalne skierowane do lokalnej społeczności. Pomimo przedłużającego się procesu zatwierdzania planu, nadal pozostajemy optymistami i wierzymy, że prace nad planem uda się zakończyć w roku 2013 co pozwoli nam na uruchomienie projektów inwestycyjnych, a w konsekwencji wygenerowanie przychodów ze sprzedaży i ograniczenie negatywnego wpływu projektu w Ursusie na wyniki finansowe Grupy.

W trosce o optymalizację zwrotu z inwestycji dla naszych Akcjonariuszy w roku 2012 podjęliśmy kilka znaczących inicjatyw mających na celu obniżenie kosztów funkcjonowania Grupy. Do działań tych należy zaliczyć przede wszystkim sprzedaż projektu inwestycyjnego przy ul. Łopuszańskiej 22 w Warszawie, jak również projektów w Czarnogórze oraz zakończenie działalności spółek operacyjnych w Wielkiej Brytanii, we Włoszech oraz na Węgrzech. Działania te przyczyniły się do uproszczenia struktury Grupy i ograniczenia ogólnych kosztów operacyjnych w stosunku do roku 2011. Ponadto,

istotnym czynnikiem, który pozwolił osiągnąć obniżenie kosztów operacyjnych, była znaczna redukcja łącznych kosztów osobowych, w tym także zmniejszenie wynagrodzenie w formie pieniężnej dla Zarządu i wprowadzenie wynagrodzenia w formie warrantów subskrypcyjnych.

Sprzedaż projektów należących do Grupy oraz brak planu zagospodarowania dla Ursusa wpłynęły na obniżenie wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, które zostało częściowo zrekompensowane wzrostem wartości budynku IRIS. Niższa wartość portfela nieruchomości oraz wysoki udział kosztów generowanych przez projekt w Ursusie, nie skompensowany stroną przychodową, wpłynęły na ostateczną wysokość straty netto Grupy, która za rok 2012 wyniosła 162,8 mln PLN.

Tak jak wspomniałem powyżej, rok 2012 był kolejnym rokiem niesprzyjającym branży deweloperskiej. Wolniejsze tempo rozwoju gospodarczego w Polsce, a co za tym idzie wysokie bezrobocie, oraz ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych i inwestycyjnych zarówno dla osób fizycznych jak i dla podmiotów gospodarczych, wpłynęły na obniżenie popytu zarówno na rynku nieruchomości komercyjnych, jaki mieszkaniowych.

Wyżej wymienione czynniki zewnętrzne jak również czynniki związane przede wszystkim z opóźnianiem się rozpoczęcia inwestycji w Ursusie, zasadniczo wpłynęły na kształtowanie się kursu akcji Spółki.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, pragniemy podziękować naszym akcjonariuszom za okazane nam przez kolejny rok zaufanie i utrzymanie zaangażowania w akcje Celtic Property Developments S.A. na dotychczasowym poziomie.

Rok 2013 będzie rokiem kontynuacji przyjętej strategii, koncentrującej się na projekcie w Ursusie, dalszej optymalizacji kosztów i osiągnięciu w jak najkrótszym terminie zwrotu z inwestycji dla naszych Akcjonariuszy.

Podsumowując rok 2012, chciałbym po raz kolejny podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom za zaangażowanie i wysiłek włożony w prowadzenie poszczególnych projektów Grupy. Szczególnie dziękuję wszystkim naszym klientom, którzy w tak trudnych czasach obdarzyli nas swoim zaufaniem kupując, wynajmując od nas nieruchomości lub powierzając nam je w zarządzanie. Dziękuję wszystkim członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. za zaangażowanie i wysiłek włożony w stabilizację pozycji Grupy.

Chciałbym podkreślić, iż to nasz wspólny wysiłek, zaangażowanie oraz współpraca między Pracownikami, Współpracownikami, Radą Nadzorczą oraz Akcjonariuszami Grupy Celtic pozwoliły zachować stabilną płynność finansową tworząc tym samym stabilną podstawę do budowania wzrostu wartości Grupy Celtic w kolejnych latach z korzyścią dla wszystkich jej interesariuszy.

**Z WYRAZAMI SZACUNKU,
ANDREW MORRISON SHEPHERD
PREZES ZARZĄDU
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

ZARZĄD

III. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

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

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

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

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

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

- **PAN ANDREW PEGGE – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

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

IV. INFORMACJA O UDZIALE KOBIEŃ I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

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

Rada Nadzorcza Celtic Property Developments S.A.

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

Zarząd Celtic Property Developments S.A.

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

V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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. W roku 2012, w związku ze zmianą strategii i koncentracją działań na rynku polskim, Grupa zakończyła działalność w Wielkiej Brytanii, we Włoszech, na Węgrzech i w Republice Czarnogóry.

Podstawową rolę w dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej Celtic odgrywał segment biurowy. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus. Oprócz działalności deweloperskiej, Grupa Kapitałowa Celtic świadczyła także usługi doradcze w zakresie zarządzania portfelem nieruchomości dla podmiotów zewnętrznych.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej Celtic (dalej Grupa, Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka) 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, w strukturze Grupy Celtic zaszły następujące zmiany:

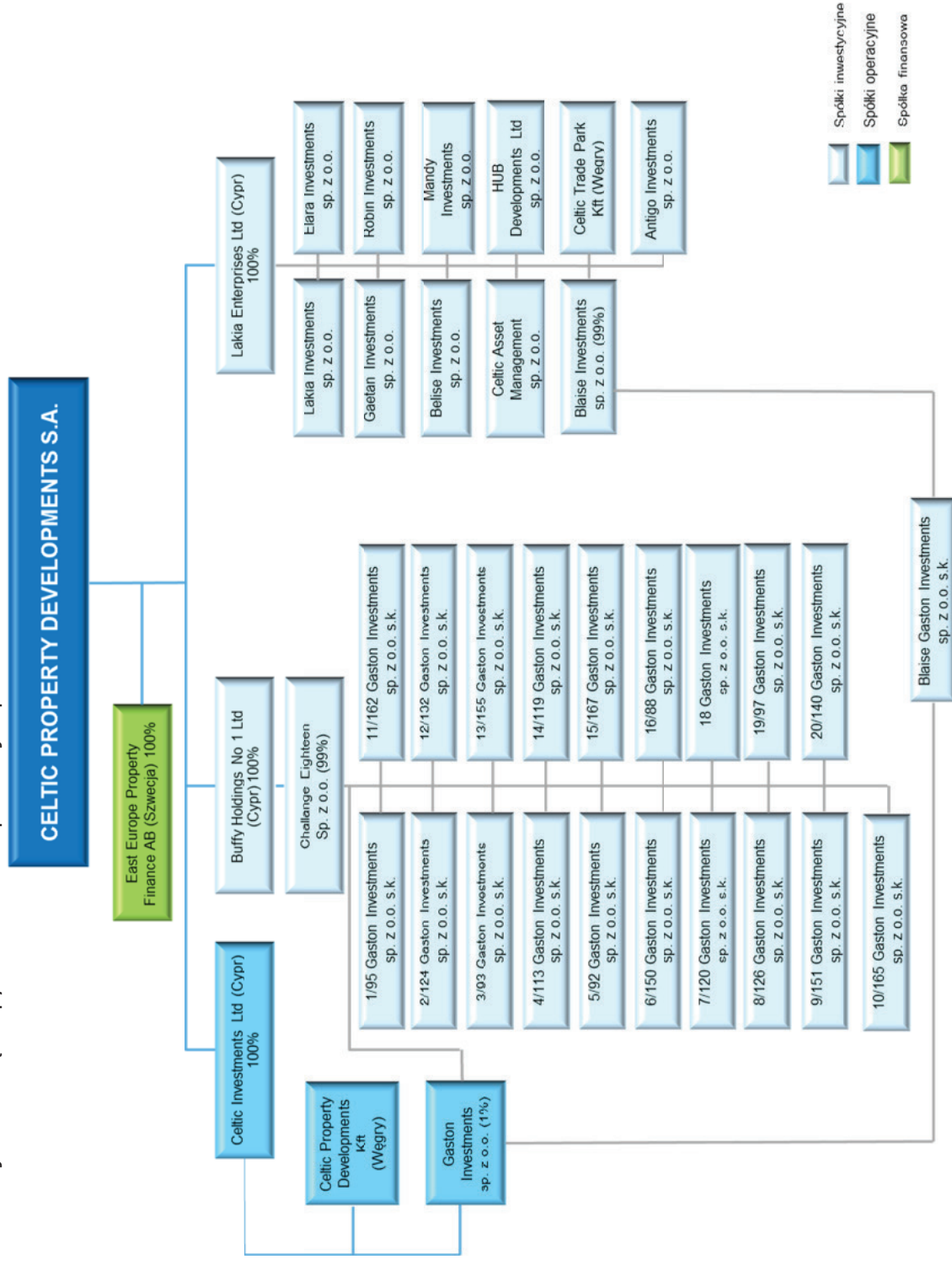
- W maju 2012 r. dokonano:
 - sprzedaży wszystkich udziałów spółki 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k.;
 - sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Devin Investments Sp. z o.o., do której należała nieruchomość położona przy ul. Łopuszańskiej 22 w Warszawie;
 - sprzedaży wszystkich udziałów w spółce KMA sp. z o.o.;
 - sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Tenth Planet d.o.o z siedzibą w Kotor, Republika Czarnogóry;
- W czerwcu 2012 r. wykreślono z Krajowego Rejestru Sądowego spółkę Darvest Investments Sp. z o.o. w likwidacji, w następstwie zakończenia procesu jej likwidacji;
- W czerwcu 2012 r. Rada Dyrektorów spółki CAM Estates Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, podjęła uchwałę w sprawie rozwiązania i likwidacji spółki w związku z zakończeniem prowadzonego przez nią projektu. Spółka została rozwiązana z dniem 23 października 2012 r., co zostało poświadczane odpowiednim wpisem w rejestrze Companies House w Wielkiej Brytanii;
- W sierpniu 2012 r. w Sądzie Rejestrowym w Budapeszcie (Fővárosi Törvényszék Cégbírósa) złożony został wniosek dotyczący rozpoczęcia postępowania likwidacyjnego Celtic Property Developments Kft z siedzibą w Budapeszcie. Zakończenie procesu likwidacji spółki przewidziane jest na koniec marca 2013;
- W październiku 2012 r. Lakia Enterprises Ltd., spółka zależna od Celtic Property Developments S.A. nabyła od spółki POLAG BV z siedzibą w Holandii 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2012 r. spółka była właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi (działka i budynek oraz działek w Czosnowie, Nowej Piasecznicy i Jaktorowie. Spółka POLAG BV oraz Antigo Investments Sp. z o.o. są spółkami powiązanymi z Celtic Property Developments S.A.
- W grudniu 2012 r. została zawarta transakcja, której skutkiem są zmiany osób wspólników i przysługujących im udziałów w spółce Celtic (Italy) S.r.l. z siedzibą w Mediolanie, Włochy. 100% udziałów w spółce Celtic (Italy) S.r.l., o łącznej wartości nominalnej 10 000 EUR posiadała Celtic Investments Limited, z siedzibą w Nikozji, Cypr, będąca spółką zależną od Celtic Property Developments S.A. W wyniku transakcji, Celtic Property Developments S.A. oraz spółki od niej zależne nie posiadają udziałów w Celtic (Italy) S.r.l.

Powyższe umowy stanowią kontynuację strategii Spółki, przyjętej w IV kwartale 2011 roku i ukierunkowanej na koncentrację działań Spółki i Grupy na projekcie w Ursusie i sprzedaż pozostałych projektów z portfela Grupy.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2012

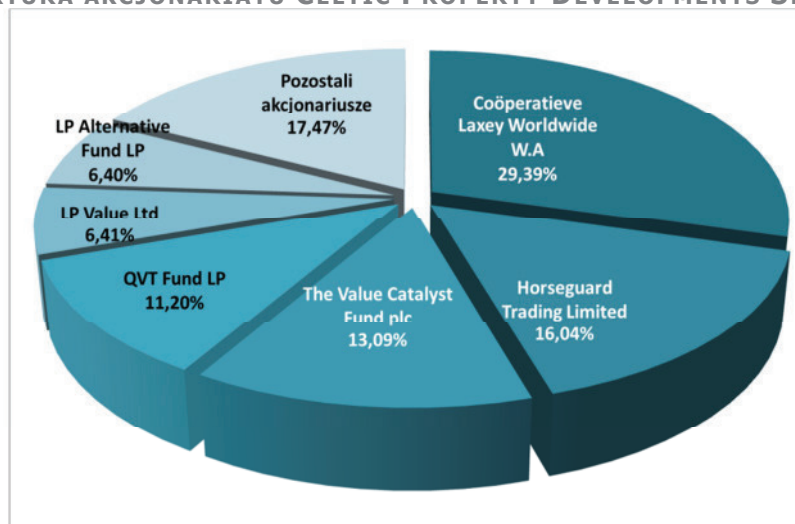
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy Celtic na dzień publikacji raportu.



3. AKCJONARIAT

- ZNACZNE PAKIETY AKCJI**

STRUKTURA AKCJONARIATU CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.



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

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

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 34.307.488 akcji i obejmującej akcje serii B, C i D, stanowiące 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki i zarejestrowanych przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego na dzień 8 stycznia 2013 r.

- POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

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

- OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

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

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI**

Wyemitowane dotychczas akcje serii B, C i D Celtic Property Developments S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze Statutu, Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawy o Ofercie Publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa.

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

4. **ŁAD KORPORACYJNY**

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

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

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

- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

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

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

Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczącej Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia, Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie

zainteresowanej, udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i stosowane regulacje są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia.

- **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

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

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

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

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

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

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

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

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

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz *Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW*. Rada Nadzorcza jest organem kolegiałnym i składa się z 5

(pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **ZASADY ZMIAN STATUTU**

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

- **WALNE ZGROMADZENIE**

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

5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

Naszą działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich postrzegamy w szerokim kontekście tworzenia nowoczesnej, wielowymiarowej przestrzeni miejskiej oraz nowej jakości życia dla mieszkańców i użytkowników naszych inwestycji. Odpowiedzialność za nasze otoczenie wyrażamy także poprzez wsparcie dla różnych inicjatyw społecznych i kulturalnych, bezpośrednio lub pośrednio związanych z naszą działalnością inwestycyjną.

Większość inicjatyw społecznych zrealizowanych w roku 2012 była związana z projektem w Ursusie, gdzie Grupa Celtic mając świadomość swojej roli w tak kompleksowym przedsięwzięciu jak rewitalizacja terenów po dawnych ZPC Ursus, od kilku lat podejmuje inicjatywy, wychodzące poza zakres typowych działań inwestorskich i budowlanych.

W ramach współodpowiedzialności społecznej i dostrzeżenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły. Wartość tych terenów według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy szacowana jest na ok. 70 mln PLN.

Warto przypomnieć, iż na terenach należących obecnie do Grupy Celtic zlokalizowany jest, działający od 1992 roku, Ośrodek Kultury Arsus. Przy ul. Traktorzystów 14 znajduje się sala widowiskowo-kinowa z pełnym wyposażeniem na 500 miejsc siedzących, sala kameralna ze 120 miejscami i estradą, piwnica „Arsus” do działalności alternatywnej (koncerty, spektakle teatralne, performance), galeria sztuki współczesnej „Ad-Hoc”, kino „Ursus” oraz pomieszczenia klubowe do prowadzenia artystycznego ruchu amatorskiego tj. klubów zainteresowań, zajęć specjalistycznych, zespołów artystycznych i pracowni. Instytucja posiada także pełne wyposażenie administracyjno-techniczne z nowoczesnym nagłośnieniem i oświetleniem. Na mocy *Paktu dla Kultury w Ursusie* z 2011 roku, podpisanego przez Grupę Celtic z przedstawicielami władz Ursusa oraz kierownictwem domu Kultury Arsus, Grupa Celtic obniżyła stawkę najmu za budynek Ośrodka Arsus, do symbolicznych 100 PLN miesięczne, co umożliwi Domowi Kultury w ciągu najbliższych 4 lat przeznaczenie większych środków na cele statutowe.

W ramach współpracy z Urzędem Dzielnicy jak również z innymi placówkami zlokalizowanymi na terenie Ursusa w minionym roku Grupa Celtic wspierała następujące aktywności:

- wsparcie finansowe dla imprez zorganizowanych przez Urząd Miasta: Dni Ursusa oraz Babie Lato;
- dofinansowanie wrześniowych obchodów 50-lecia Szkoły Podstawowej nr 4 im. Władysława Broniewskiego;
- dofinansowanie Ochotniczej Straży Pożarnej w Ursusie, która zbierała środki na zakup nowego samochodu pożarniczego;
- prace nad wirtualnym Muzeum Ursusa.
- wsparcie merytoryczne w zakresie inżynieryjno-menedżerskim dla Misji Kamiliańskiej, której jedna z placówek znajduje się na terenach po byłych ZPC Ursus.

Obok inicjatyw realizowanych na terenie Ursusa, w 2012 roku, rozpoczęliśmy także współpracę z Fundacją Instytut Warszawski przy projekcie „Bezpieczna kolej w mieście stołecznym”. Celem projektu jest między innymi zwiększenie świadomości społecznej warszawiaków będących codziennymi

użytkownikami kolei o możliwość przeciwdziałania zagrożeniom bezpieczeństwa w myśl hasła zgodnie z którym „każdy uczestnik ruchu kolejowego ma wpływa na bezpieczeństwo swoje i innych”.

W 2013 roku będziemy kontynuować realizację projektów prospołecznych wierząc że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

6. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Istotnym elementem realizowanej strategii jest także dążenie do optymalizacji kosztów operacyjnych w całej Grupie Celtic. W tym kontekście, w roku 2012 r. zostały zbyte lub rozwiązane zagraniczne spółki operacyjne Grupy w Czarnogórze, Wielkiej Brytanii oraz we Włoszech, trwa także proces zamknięcia spółki operacyjnej na Węgrzech. Ponadto, w roku 2012 Grupa istotnie zredukowała łączne koszty osobowe prowadzonej działalności, które w porównaniu do roku 2011 zmniejszyły się o 39,3%. Istotnym elementem, który wpłynął na obniżenie kosztów osobowych była redukcja wynagrodzenia Zarządu oraz Rady Nadzorczej i wprowadzenie wynagrodzenia w formie warrantów subskrypcyjnych dla członków Zarządu Spółki. Przyjęta strategia znalazła odbicie zarówno w wymiarze finansowym jak i w strukturze organizacyjnej i kapitałowej Grupy Celtic.

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

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

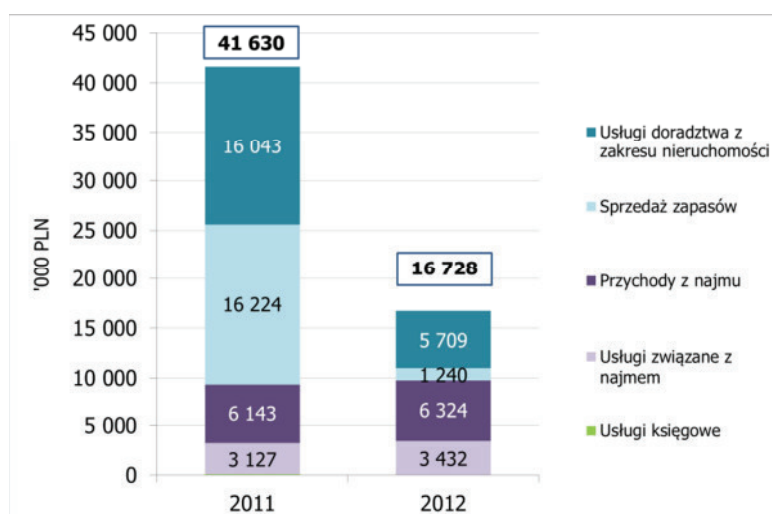
7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• STRUKTURA PRZYCHODÓW I INFORMACJA O PRODUKTACH

W 2012 roku Grupa Celtic prowadziła działalność w zakresie:

- 1) **prowadzenia i sprzedaży własnych projektów deweloperskich** (mieszkaniowych i komercyjnych) w Polsce, na Węgrzech i w Czarnogórze, z tytułu których uzyskiwała przychody ze sprzedaży zasobów, przychody z najmu oraz przychody z usług związanych z najmem;
- 2) **zarządzania aktywami nieruchomościowymi** na rzecz podmiotów instytucjonalnych we Włoszech i w Wielkiej Brytanii, z tytułu których Grupa uzyskiwała przychody z usług w zakresie doradztwa z zakresu nieruchomości.

Struktura przychodów Grupy Celtic wg kategorii



Przychody Grupy za rok 2012 r. wyniosły 16,7 mln PLN. Największy, bo blisko 60-procentowy udział w tej kwocie reprezentowały przychody z najmu wraz z usługami związanymi z najmem, które wzrosły łącznie w porównaniu do roku ubiegłego o 5,2%. Przychody z najmu generowane były przede wszystkim przez 2 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A oraz budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B. Na dzień 30 grudnia 2012 r. budynki te były wynajęte odpowiednio w 98% i 95%.

W związku z zakończeniem w roku 2011 sprzedaży gotowych projektów Grupy i zbyciem zasobów, przychody ze sprzedaży zasobów Grupy w roku 2012, generowane przede wszystkim ze sprzedaży działek w Magdalence, zamknęły się w kwocie 1,2 mln PLN i były niższe od ubiegłorocznych o 15,0 mln PLN. Z kolei zakończenie projektów doradczych realizowanych przez spółki z Grupy we Włoszech i w Wielkiej Brytanii przełożyło się na obniżenie przychodów z działalności doradczej o 10,3 mln PLN w porównaniu do roku 2011.

Rezultatem powyższych zmian, było zmniejszenie całkowitych rocznych przychodów ze sprzedaży o 24,9 mln PLN.

• INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH GRUPY

Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej Celtic jest Polska, a w szczególności aglomeracja warszawska, gdzie usytuowanych jest blisko 99% z posiadanych przez Grupę inwestycji pod względem

ich wartości. Pozostałą część portfela Grupy stanowiły nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe w Czarnogórze i na Węgrzech, przy czym nieruchomości w Czarnogórze zostały zbyte w maju 2012 r.

W związku z zakończeniem projektów prowadzonych we Włoszech i w Wielkiej Brytanii, w roku 2012 zmiana uległa geograficzna struktura przychodów Grupy. W roku 2012 blisko 80% przychodów Grupy pochodziło z rynku krajowego, podczas gdy w roku 2011 proporcja ta wyniosła 50%. Pozostała część przychodów generowana była przez klientów zagranicznych, przede wszystkim z Włoch, gdzie spółki z Grupy świadczyły usługi doradcze w zakresie zarządzania nieruchomościami. W roku 2012, w związku z zakończeniem projektów prowadzonych we Włoszech i w Wielkiej Brytanii, spółki Grupy prowadzące działalność na tych rynkach zostały rozwiązane.

Odbiorcy Spółki i jej Grupy Kapitałowej dzielą się na dwie podstawowe grupy ściśle związane z rodzajem projektów prowadzonych przez Grupę: specjalistyczne fundusze nieruchomości oraz odbiorcy indywidualni. Projekty o przeznaczeniu komercyjnym są docelowo sprzedawane wyspecjalizowanym inwestorom instytucjonalnymi działającym na rynku nieruchomości. Grupa współpracuje między innymi z takimi funduszami jak Deka Immobilien oraz Azora. Mniejsze projekty są sprzedawane inwestorom indywidualnym. Przed rozpoczęciem sprzedaży Spółka dokonuje komercjalizacji budynku. W związku z powyższym najemcy powierzchni komercyjnych stanowią również pośrednią grupę odbiorców.

Z uwagi na przeznaczenie części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową odbiorcami Grupy będą także osoby fizyczne poszukujące nowego mieszkania. Charakterystyka docelowej grupy odbiorców zależy od rodzaju poszczególnych projektów. Dotychczas Grupa Celtic realizowała projekty przeznaczone dla klientów indywidualnych o wyższym potencjale nabywczym (osiedle Wilanów Classic, apartamenty w kamienicy przy ulicy Koszykowej 69). W przypadku uruchomienia projektu mieszkaniowego w Ursusie baza klientów Spółki poszerzy się o osoby poszukujące mieszkania z segmentu mieszkań popularnych w przystępnych cenach oraz deweloperów poszukujących ciekawych terenów inwestycyjnych. Należy spodziewać się, iż udział tej grupy odbiorców w portfelu Spółki będzie systematycznie wzrastał.

W ramach zarządzania portfelami nieruchomości na rzecz podmiotów zewnętrznych, odbiorcami Grupy są także inwestorzy instytucjonalni posiadający nieruchomościowe fundusze inwestycyjne bądź portfele nieruchomości wykorzystywane na własne potrzeby.

Istotnym odbiorcą Grupy w roku 2012 był włoski fundusz Spazio Industriale, na rzecz którego usługi doradcze świadczył Celtic Italy s.r.l., spółka zależna z Grupy. Przychody z tytułu umowy ze Spazio Industriale wyniosły ponad 8,4 mln PLN i stanowiły blisko 14% całkowitych przychodów Grupy w roku 2012.

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, głównymi dostawcami dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej są zatrudnieni w ramach prowadzonych inwestycji generalni wykonawcy, przedsiębiorstwa budowlane, firmy inżynieryjne, biura projektowe i architekci, firmy zarządzające nieruchomościami, biura pośrednictwa nieruchomościami, kancelarie prawne oraz inne podmioty zewnętrzne zaangażowane w proces przygotowywania i realizacji procesu deweloperskiego.

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

➤ **ZAKOŃCZENIE BUDOWY I ODDANIE DO UŻYTKOWANIA BUDYNKU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

Budynek IRIS jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest 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. i 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. Na dzień publikacji raportu budynek IRIS został wynajęty w 46%, zaś w odniesieniu do pozostałej powierzchni prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami. Budowa i wykończenie budynku zostały sfinansowane ze środków własnych oraz z kredytu budowlano-inwestycyjnego i odnawialnego kredytu VAT, udzielonych przez Bank BZ WBK S.A. spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o., realizującej projekt IRIS.

➤ **OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2012**

Zgodnie z wycenami dokonanymi przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2012 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu Grupy i obejmujących nieruchomości inwestycyjne, zapasy oraz nieruchomości przeznaczone do sprzedaży wyniosła 476,5 mln PLN i była niższa o 124,2 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2011. Obniżenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2012 r. był ujemny i wyniósł 55,7 mln PLN będąc główną składową łącznej straty Grupy, która za rok 2012 wyniosła 162,8 mln PLN. Na obniżenie wyceny nieruchomości będących w portfelu Grupy największy wpływ miały takie czynniki jak sprzedaż kilku projektów z portfela Grupy, brak uchwalonego Planu zagospodarowania dla Ursusa oraz utrzymująca się od kilku lat sytuacja na rynku nieruchomości, charakteryzująca się niższym poziomem popytu zarówno na nieruchomości mieszkaniowe jak i komercyjne.

Czynnikiem, który pozytywnie wpłynął na zmianę wartości portfela nieruchomości Grupy był wzrost wartości budynku IRIS, w związku z zakończeniem budowy i oddaniem budynku do użytku

➤ **PROCES ZATWIERDZENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE**

Na dzień publikacji niniejszego raportu władze miasta Warszawy nadal nie zamknęły prac nad zatwierdzeniem *Planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* w Ursusie. W konsekwencji Grupa Celtic nie rozpoczęła realizacji projektu w Ursusie. Uchwalenie Planu przez Radę m. st. Warszawy jest kluczowym elementem uruchomienia całego projektu i rozpoczęcia prac budowlanych pierwszego etapu. Przedłużający się proces uchwalania planu bezpośrednio przekłada się na odsuwanie się w czasie rozpoczęcia inwestycji i moment rozpoznania przychodów z projektu. Zgodnie z nową wersją Planu Grupa będzie mogła zrealizować plany inwestycyjne obejmujące wybudowanie 740 tys. powierzchni użytkowej. W związku z brakiem zatwierdzonego Planu, zamiarem Grupy jest realizacja mniejszych projektów we współpracy z innymi deweloperami w celu uruchomienia w jak najkrótszym czasie strumienia przychodów finansowych

➤ **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI**

W roku 2012 zostały sprzedane nieruchomości przy ul. Łopuszańskiej 22 w Warszawie (poprzez sprzedaż spółki Devin Investments sp. z o.o.), nieruchomości należące do Grupy w Republice Czarnogóry (poprzez sprzedaż spółki Tenth Planet d.o.o.) oraz działki znajdujące się w Ursusie, nabyte przez spółkę Dalkia Polska sp. z o.o. i przeznaczone na cele inwestycji ciepłowniczych i energetycznych. Sprzedaż wyżej wymienionych spółek zależnych i nieruchomości inwestycyjnych wygenerowała dodatkowe wpływy pieniężne dla Grupy w łącznej kwocie 45,6 mln PLN.

➤ **ZARZĄDZANIE PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁALNOŚĆ DORADCZA**

W roku 2012 w związku z zakończeniem prowadzonych projektów doradczych, Grupa zakończyła działalność na rynku brytyjskim i włoskim, co miało wpływ na zmniejszenie przychodów z działalności doradczej o 10,3 mln PLN w porównaniu do roku ubiegłego.

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

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

Uzasadnieniem dla rekomendacji Zarządu w sprawie podjęcia uchwały o skupie akcji własnych w celu ich umorzenia była 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.

8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Grupa Celtic, realizując projekty deweloperskie, finansuje je zarówno przy wykorzystaniu środków własnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem Celtic Property Developments S.A.

• INWESTYCJE KAPITAŁOWE

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne, zapasy oraz nieruchomości przeznaczone do sprzedaży wynosiła na koniec roku 2012 476,5 mln PLN i zmieniła się w stosunku do ubiegłego roku o 124,2 mln PLN. Na wartość portfela nieruchomości pozytywny wpływ miało zakończenie budowy i oddanie do użytkowania biurowca IRIS, które zostało

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2012

odzwierciedlone we wzroście wartości tej nieruchomości o 36,7 mln PLN w stosunku do stanu na koniec roku 2011. Z kolei zbycie w roku 2012 kilku nieruchomości będących w portfelu Grupy (nieruchomość przy Łopuszańskiej 22 w Warszawie, nieruchomości w Czarnogórze oraz działek w Ursusie) oraz niższa wycena nieruchomości w Ursusie z uwagi na brak uchwalonego planu zagospodarowania wpłynęły na zmniejszenie wartości portfela nieruchomości.

Wyceny nieruchomości na koniec roku 2012, podobnie jak w roku ubiegłym, zostały przeprowadzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Savills Polska Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości Grupy.

	Rodzaj	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku - najem, sprzedaż (mkw)	Wycena na dzień 31.12.2011 (m PLN)	Wycena na dzień 31.12.2012 (m PLN)
Nieruchomości inwestycyjne			884 703	580,3	460,9
1	URSUS Mieszkania / biura / usługi	585 053 mkw	740 000	381,7	281,5
2	SOLAR / CYBERNETYKI 7B Biura	3 908 mkw	5 792	35,3	32,3
3	IRIS Biura	7 449 mkw	14 300	45,9	82,6
4	AQUARIUS (*) Biura	15 480 mkw	5 211	30,5	22,9
5	ŁOPUSZAŃSKA Biura	44 909 mkw	66 000	40,9	sprzedane
6	JANA KAZIMIERZA Biura	8 704 mkw	20 700	16,9	15,1
7	WOLBÓRZ Park logistyczny	10,0 ha	32 700	2,4	2,4
Skapitalizowane płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów				26,7	24,1
Zapasy (po wartości godziwej)			19 214	20,3	15,6
8	MAGDALENKA Działki	27 306 mkw	nd	4,9	3,6
9	ŁÓDŹ, Legionów 18 Mieszkania / biura / usługi	1 457 mkw	3 814	-	5,3
10	KOSZYKOWA (oficyna) Mieszkania	744 mkw	454	2,8	1,1
11	CZOSNÓW Grunty rolne/ Działki budowlane	15,2 ha	nd	-	1,3
12	JAKTORÓW Grunty rolne	3,2 ha	nd	-	0,3
13	NOWA PIASECZNICA Działki budowlane	15 029 mkw	nd	-	0,6
14	CZARNOGÓRA Mieszkania, grunty	86 119 mkw	339	4,6	sprzedane
15	ALSONEMEDI (Węgry) Magazyny/ biura	42 495 mkw	14 607	8,0	3,4
PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM			903 917	600,7	476,5

(*) Nieruchomość zaklasyfikowana jako aktywo przeznaczone do sprzedaży

➤ URSUS

W drugiej połowie 2006 r. Grupa Celtic nabyła ze środków własnych ponad 58 hektarów gruntów po byłych Zakładach Przemysłu Ciągnikowego Ursus, z zamiarem realizacji wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego. Grunty te znajdują się na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje obszar o pow. ok. 220 hektarów, w tym również tereny poprzemysłowe zlokalizowane w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie.

W październiku 2006 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy obejmujące cały obszar Warszawy, w tym także obszar Ursusa. Dla części terenów po byłych ZPC Ursus zmieniono przeznaczenie z przemysłowych na mieszkaniowe, usługowe i wielofunkcyjne, pozostawiając jednak również funkcję przemysłową na części terenu.

Również w październiku 2006 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich obejmującego m.in. teren po d. ZPC Ursus. Pierwsze wyłożenie projektu planu oraz publiczna dyskusja miały miejsce w listopadzie 2009 r.

W efekcie zgłoszonych uwag wprowadzono korekty do projektu planu, którego ponowne wyłożenie nastąpiło w maju 2011 r. Termin zgłaszania uwag do drugiej wersji projektu planu upłynął 21 lipca 2011 r. W dniu 13 lipca 2011 r. Rada Dzielnicy Ursus zaakceptowała główne zapisy planu, zgłaszając kilka uwag i przekazując uchwałę do Prezydenta m.st. Warszawy, Przewodniczącego Rady m.st. Warszawy i Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m. st. Warszawy. W dniach 21 i 22 lutego 2013 r Rada m.st. Warszawy, głosując nad Uchwałą Rady m.st. Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, odrzuciła wniosek złożony przez Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Ursusa o przywrócenie terenom przemysłowym na Ursusie ponownie funkcji przemysłowej, czym jednoznacznie potwierdziła intencje samorządu miasta przekształcenia terenów przemysłowych po byłych ZPC Ursus w tereny miejskie. Na chwilę przekazania raportu trwają dalsze prace nad przyjęciem przez władze miasta stołecznego Warszawy przedmiotowego planu.

Projekt planu przewiduje wybudowanie nowoczesnej części miasta, w której obok osiedli mieszkaniowych dla około 25 tysięcy mieszkańców, znajdzie siedzibę wiele firm, przedsiębiorstw oraz zakładów rzemieślniczych i usługowych, w tym również obecnie funkcjonujących na terenie dzielnicy Ursus. Szacuje się, że w nowych budynkach biurowo-usługowych, wybudowanych na obszarze objętym planem, zostanie utworzonych około 20 tysięcy nowych miejsc pracy. Plan rezerwuje także tereny na potrzeby obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoły, żłobki, przedszkola, parki, tereny zielone i ścieżki rowerowe, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania nowopowstałej przestrzeni miejskiej.

O atrakcyjności projektu dla docelowych nabywców stanowi bliskość centrum (9 km), dogodny dojazd środkami komunikacji miejskiej (3 przystanki kolei podmiejskiej zlokalizowane na terenie inwestycji oraz gęsta sieć połączeń autobusowych) oraz umiarkowane ceny oferowanych mieszkań.

Pierwotnym zamiarem Grupy Celtic była realizacja na tych terenach kompleksowego, wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego z przewagą funkcji mieszkaniowej, oferującego ponad ok. 740 tys. m² powierzchni. Zaletą tego rozwiązania dla przyszłych mieszkańców była realizacja koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przez jednego dewelopera, co zapewniało spójność zarówno funkcjonalności, jak i estetyki. Jednakże z uwagi na przedłużający się proces uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, Zarząd podjął strategiczną decyzję o podziale projektu na mniejsze jednostki projektowe, które będą realizowane we współpracy z innymi deweloperami w formie przedsięwzięć o charakterze joint-venture.

Przewidujemy, że projektowany kompleks wielorodzinnych budynków mieszkalnych będzie oferował w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 60 m². Wraz z budynkami mieszkalnymi powstanie także część biurowa i edukacyjna, dostosowana do potrzeb lokalnej społeczności. Oferta lokali mieszkalnych skierowana będzie przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej.

Projekt będzie realizowany etapami w ciągu najbliższych lat, przy czym intencją Grupy jest skrócenie czasu zwrotu z inwestycji dla Akcjonariuszy poprzez równoległą realizację kilku mniejszych projektów we współpracy z innymi doświadczonymi deweloperami. Aktualne tendencje na rynku wskazują na duże zapotrzebowanie na mieszkania o niedużych metrażach i w stosunkowo niskich cenach. Projekt w Ursusie doskonale wpisuje się w te potrzeby rynku, dlatego Grupa spodziewa się dużego popytu na oferowane w projekcie mieszkania.

Obecnie na terenach po byłych ZPC Ursus, Grupa Celtic prowadzi kompleksowe prace rozbiórkowe, mające na celu uporządkowanie obszaru i przygotowanie terenów pod planowane inwestycje.

Pomimo przedłużającego się procesu uchwalania planu Grupa nie zaniechała działalności związanej z projektem w Ursusie i nadal prowadzi prace koncepcyjno-projektowe oraz prace rozbiórkowe i porządkowe. Potwierdzeniem powyższych faktów jest zawarcie w styczniu 2012 r. umowy o strategicznej współpracy z Dalkią Polska Sp. z o.o. w dziedzinie rewitalizacji terenów przemysłowych po byłych zakładach ZPC Ursus ze szczególnym uwzględnieniem kooperacji obu stron w wybudowaniu kogeneracyjnej elektrociepłowni gazowej na powyższym terenie.

W ramach powyższej umowy Dalkia Warszawa sp z o.o. rozpoczęła rozbudowę własnej sieci ciepłowniczej w dzielnicy Ursus ze szczególną intensyfikacją sieci na terenach po byłych zakładach ZPC Ursus. W związku z tym w kwietniu 2012 r. została podpisana umowa ze Stołecznym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej, (obecnie Dalkia Warszawa sp z o.o) dotycząca odpłatnego przekazania na rzecz SPEC prac koncepcyjno-projektowych i uzyskanych zgód i decyzji administracyjnych dotyczących budowy sieci ciepłowniczej wraz z kanalizacją teletechniczną od ul. Zapustnej do terenu przewidzianego dla obiektów i urządzeń energetyki ciepłej oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej po byłych zakładach ZPC Ursus. Dzięki podpisaniu tej umowy, Celtic będzie miał możliwość uruchomić projekty inwestycyjne niezwłocznie po zatwierdzeniu planu.

W czerwcu 2012 r. Dalkia Polska Sp. z o.o. przystąpiła do realizacji projektu budowy kogeneracyjnej elektrociepłowni gazowej na terenach po byłych zakładach ZPC Ursus oraz nabyła grunty przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycji ciepłowniczych i energetycznych i rozpoczęła prace projektowe. Wraz z kogeneracyjną elektrociepłownią gazową, jako inwestycja towarzysząca we współpracy z RWE Stoen, powstanie nowoczesny Rejonowy Punkt Zasilający o napięciu 15 KV.

Rozpoczęcie tych trzech inwestycji energetyczno-ciepłowniczych ma istotne znaczenie zarówno dla obecnych jak i dla przyszłych mieszkańców Ursusa jak również dla planowanych inwestycji na terenach rewitalizowanych po byłych zakładach ZPC Ursus. Inwestycje te odpowiadają na potrzeby mieszkańców, przedsiębiorców i deweloperów związane z zapewnieniem bezpieczeństwa dostaw energii ciepłej i elektrycznej nie tylko dla samej dzielnicy Ursus, ale także dla zachodnich terenów aglomeracji warszawskiej.

W maju i w lipcu 2012 r. Grupa sprzedała działki o nr ewidencyjnych 113 i 119 z obrębu 2-09-09 inwestorowi strategicznemu, który poprzez podmioty powiązane zamierza prowadzić działalność w ramach gospodarki wodnej i kanalizacyjnej na rewitalizowanym terenie.

Dodatkowo Grupa również na podstawie Uchwały Rady Miasta Warszawa nr XXXIV/1024/2008 z dnia 29 maja 2008 r., pisma Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych z dnia 30/07/2010 oraz Zawiadomienia Ministra Infrastruktury z dnia 05/10/2011 r. przekazała odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa działki o numerach ewidencyjnych 168/1, 168/7, 168/8 oraz działkę nr 86/2 z obrębu 2-09-09, które to działki zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod budowę czteropasmowych arterii drogowych bezkolizyjnie łączących tereny rewitalizowane z Al. Jerozolimskimi poprzez wybudowanie ul. Nowolazurowej, oraz z ul. Połczyńską dzięki wybudowaniu ul. Nowomory. Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych planuje ukończenie obu ulicy w roku 2013. Wybudowanie tych dwóch arterii drogowych tj. ul. Nowolazurowej i Nowomory jest kolejnym istotnym elementem rewitalizacji obszarów po byłych zakładach ZPC Ursus poprzez włączenie terenów

rewitalizowanych w jednolitą sieć dróg miejskich dzięki szybkim i bezkolizyjnym połączeniom drogowym.

Sprzedaż powyższych projektów czy działek inwestorom strategicznym miała na celu umożliwienie rozpoczęcie inwestycji takim podmiotom jak Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych, Dalkia Polska Dalkia Warszawa czy RWE na terenie Ursusa. Działania te są częścią składową prac koncepcyjno-projektowych Grupy prowadzonych od kilku lat i mających na celu doprowadzenie do pełnej i strukturalnej rewitalizacji terenów przemysłowych po byłych zakładach ZPC Ursus poprzez wybudowanie nowoczesnej infrastruktury drogowej, energetycznej, ciepłowniczej i wodnokanalizacyjnej, tak aby rewitalizowana część obejmująca ok. 20% terenów całej dzielnicy URSUS stała się jednolitą, nowoczesną i wielofunkcyjną tkanką miejską. Zlokalizowanie powyższych inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych inwestycji Grupy ma istotne znaczenie dla ich realizacji, gdyż pozwoli nie tylko na niezwłoczne ich uruchomienie po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego, ale również istotnie wpłynie na optymalizację kosztów infrastrukturalnych poszczególnych projektów.

W ramach współodpowiedzialności społecznej i dostrzeżenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły. Wartość tych terenów według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy szacowana jest na ok. 70 mln PLN. Na dzień publikacji raportu nie zostały podjęte wiążące decyzje w tej sprawie.

➤ **BUDYNEK IRIS, UL. CYBERNETYKI 9, WARSZAWA**

Zgodnie z harmonogramem w czwartym kwartale 2012 r. zakończono prace budowlane, których głównym wykonawcą była firma Eiffage Budownictwo Mitex S.A. i wydano pozwolenie na użytkowanie budynku. W chwili obecnej budynek jest wynajęty w 46% i prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami. Budynek IRIS jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Jego realizacja jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej ponad 50 tys. m² (w części biurowej), zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu. W skład projektu wchodzi: kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedawała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza. Budynek Solar jest wynajmowany i generuje przychody z najmu dla Grupy.

Budowa i wykończenie budynku finansowane jest ze środków własnych oraz z kredytu budowlano-inwestycyjnego w wysokości do 20,1 mln EUR i z odnawialnego kredytu VAT do wysokości 2,0 mln PLN, które zostały udzielone spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o., realizującej projekt IRIS, na podstawie umowy zawartej w dniu 12 sierpnia 2011 r. Kredyt został uruchomiony w grudniu 2011 r. Umowa kredytowa została opisana w punkcie 17. *UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORECZENIA I GWARANCJE* niniejszego raportu.

➤ **BUDYNEK SOLAR, UL. CYBERNETYKI 7B, WARSZAWA**

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. Na dzień 31 grudnia 2012 r. budynek był wynajęty w 95%. Od września 2011 roku w budynku tym mieszczą się także biura Grupy Celtic.

➤ **BUDYNEK AQUARIUS, UL. POŁCZYŃSKA 31A, WARSZAWA**

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 takim firmom jak: VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel, Veolia Eurolines. Na dzień 31 grudnia 2012 r. budynek był wynajęty w 98%.

➤ **ŁOPUSZAŃSKA 22, WARSZAWA**

W maju 2012 r. dokonano sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Devin Investments Sp. z o.o., do której należała nieruchomość położona przy ul. Łopuszańskiej 22 w Warszawie. Sprzedaż tego projektu wynikała z przyjętej na rok 2012 strategii Grupy. Grupa posiadała przy ulicy Łopuszańskiej grunt o łącznej powierzchni 4,5 ha, wraz z prawomocnymi WZiZT dla projektu.

➤ **JANA KAZIMIERZA 12/14, WARSZAWA**

Nieruchomość ta znajduje się przy trasie wylotowej na Poznań, w sąsiedztwie głównych siedzib firm Servier i Cefarm oraz centrum operacyjnego Citibank Handlowy. Na zakupionym przez Grupę terenie o powierzchni 8.707 m² znajduje się obiekt będący w trakcie wyburzania. 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.

➤ **WOLBÓRZ, WOJ. MAZOWIECKIE, POWIAT PIOTRKOWSKI**

Nieruchomość o powierzchni 10 hektarów znajduje się w Wolbórze, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m². Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

➤ **PROJEKTY W REALIZACJI I NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (ZAPASY):**

➤ **MAGDALENKA**

Grupa nabyła w Magdalence teren o łącznej powierzchni 51.859 m², podzielony na 46 działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Na dzień publikacji raportu do sprzedaży pozostawało 16 działek o łącznej powierzchni 17.045 m².

➤ **ŁÓDŹ, UL. LEGIONÓW 18**

Nieruchomość w Łodzi stanowi budynek o łącznej powierzchni 3.814 m² na działce o powierzchni 0,1457 ha, znajdujący się w przy ulicy Legionów 18, w rejonie ulicy Piotrkowskiej.

Intencją Grupy jest przeprowadzenie gruntownej rewitalizacji budynku a w kolejnym etapie sprzedaż lokali mieszkaniowych oraz usługowych.

➤ **KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę Celtic, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2012 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajdowała się jeszcze oficyna kamienicy. Na chwilę obecną Grupa nie planuje rewitalizacji tej części nieruchomości.

➤ **CZOSNÓW**

Grunty w Czosnowie zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Czosnowie obejmują łącznie powierzchnię 15,2 hektarów, będących w przeważającej części gruntami rolnymi. Działki te oferują wysoki potencjał deweloperski, który będzie możliwy do uwolnienia w wyniku zmiany przeznaczenia części tych gruntów z rolnych na budowlane.

➤ **JAKTORÓW**

Grunty w Jaktorowie, o powierzchni 3,2 hektara, zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Są to grunty rolne, które Grupa oferuje do sprzedaży pod zabudowę siedliskową.

➤ **NOWA PIASECZNICA**

Grunty w Nowej Piasecznicy zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Nowej Piasecznicy obejmują łącznie powierzchnię 1,5 hektara. Teren ten to w połowie działki budowlane, przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, a w połowie grunty rolne, których wartość wzrośnie z chwilą zmiany ich przeznaczenia na cele budowlane.

➤ **CZARNOGÓRA**

W maju 2012 r. dokonano sprzedaży wszystkich udziałów w spółce Tenth Planet d.o.o., do której należały nieruchomości położone w Czarnogórze. Grupa posiadała w Czarnogórze grunty o łącznej powierzchni ok. 85.000 m² usytuowane w miejscowościach Dobrota, Risan i Zagora. Sprzedaż tego projektu wynikała z przyjętej strategii Grupy.

➤ **ALSONEMEDI, WĘGRY**

W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42.495 m² pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg. Intencją Grupy jest sprzedaż tej nieruchomości inwestorowi docelowemu.

9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

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

10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

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

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

- **SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA W POLSCE**

Z uwagi na koncentrację działalności Grupy na rynku polskim, ogólna kondycja polskiej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem tempa jej wzrostu oraz poziomu bezrobocia, będą odgrywać kluczową rolę w kształtowaniu popytu na oferowane przez Grupę nieruchomości. Spadek tempa wzrostu polskiej gospodarki zarejestrowany w roku 2012 (spodziewany wzrost PKB w 2012 r. wynosi ok. 2,4% wobec 4,3% w roku poprzednim) przyczynił się do utrzymania wysokiego poziomu bezrobocia, które w grudniu 2012 r. wyniosło 13,4%. Przedłużająca się dekonunktura wpływa na obniżenie nastrojów konsumenckich zarówno wśród osób pracujących jak i wśród przedsiębiorców. Powyższe czynniki przekładają się bezpośrednio na spadek popytu zarówno na powierzchnie biurowe oraz możliwości sprzedaży nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych, wymuszając tym samym na deweloperach znaczące obniżki cen.

- **SYTUACJA NA RYNKACH FINANSOWYCH**

Dostępność źródeł finansowania oraz koszty pozyskiwanego kapitału mają bezpośredni wpływ na zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych projektami inwestycyjnymi, gdyż swoje zakupy również finansują w dużej mierze posiłkując się finansowaniem dłużnym.

- **POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW I OGRANICZENIE DOSTĘPU DO KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Grupy jest podwójny. Spółka, realizując nowe projekty deweloperskie, korzysta w znacznym stopniu z finansowania bankowego. Warunki finansowania, takie jak wysokość marży kredytowej i wymagany wkład własny, determinują zwrot z kapitałów własnych Spółki zaangażowanych w realizację danego projektu. Dostępność finansowania bankowego stanowi również kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na mieszkania, co musi zostać wzięte pod uwagę przy uruchamianiu projektów mieszkaniowych w ramach Grupy Kapitałowej. Polityka kredytowa banków zależy z kolei od czynników makroekonomicznych oraz polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.

Rok 2012 przyniósł znaczące ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych z uwagi na konieczność dostosowania się przez banki do wymagań narzuconych przez Komisję Nadzoru Finansowego w postaci tzw. Rekomendacji S, która weszła w życie w styczniu 2012 r.. Wprowadziła ona bardziej restrykcyjne zasady wyliczania zdolności kredytowej (m.in. ograniczając czas maksymalnego kredytowania do 25 lat i ustanawiając maksymalny udział miesięcznej raty pożyczki na poziomie nie wyższym niż 42% dochodów netto kredytobiorcy, który chce zaciągnąć kredyt w walucie obcej) co znacząco wpływa na dostępną kwotę kredytu.

- **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

Rok 2012 był ostatnim rokiem funkcjonowania rządowego programu wspierającego zakup pierwszego mieszkania Rodzina Na Swoim. Program ten miał zostać zastąpiony od lipca 2013 r. programem Mieszkanie dla Młodych, w którym zmieniona została formuła pomocy: dopłaty do rat kredytu miały zostać zastąpione przez jednorazową dopłatę do wkładu własnego w wysokości od 10 do 15% wartości mieszkania. Podobnie jak w programie *Rodzina na Swoim*, pomoc skierowana jest do osób poniżej 35 roku życia, kupujących pierwsze mieszkanie. Jednakże z uwagi na proces legislacyjny, ustawa wejdzie w życie najprawdopodobniej dopiero na początku roku 2014, przy czym nie jest wykluczone, że w obliczu pojawiających się nowych wydatków budżetowych, rząd zrezygnuje z jej wprowadzenia.

Z uwagi na planowany termin wprowadzenia nowego programu w 2014 roku oraz docelową grupę klientów dla projektu w Ursusie, nowy program pomocowy może mieć w przyszłości pozytywny wpływ na kształtowanie popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Celtic.

- **WPROWADZENIE USTAWY DEWELOPERSKIEJ**

Ustawa deweloperska (Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dziennik Ustaw Nr 232, poz. 1377), która weszła w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r., w istotny sposób zmieniła zakres wymogów prawnych wobec deweloperów, m.in. dotyczących sposobu finansowania inwestycji, konieczności otwarcia rachunku powierniczego, umowy zakupu mieszkania oraz obowiązków informacyjnych dewelopera. Dodatkowe obowiązki zwiększają prawne ryzyko działalności deweloperów i wiążą się z dodatkowymi kosztami. Ustawa ta będzie miała wpływ przede wszystkim na projekt w Ursusie, będący największym projektem mieszkaniowym w portfolio Grupy.

- **DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW**

Możliwość realizacji przez Grupę Celtic zamierzonych projektów deweloperskich uzależniona jest od objęcia gruntów planem zagospodarowania przestrzennego oraz od uzyskania przez Grupę od organów administracji samorządowej szeregu pozwoleń. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do przyspieszenia uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego i/lub uproszczenia procedur budowlanych będą mieć korzystne przełożenie na działalność operacyjną. Uchwalenie planu zagospodarowania dla terenów w Ursusie przez władze m.st. Warszawy umożliwi Grupie rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie w Ursusie.

11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku wyników

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2012 do 31.12.2012	Od 01.01.2011 do 31.12.2011	2012/2011
	(tys. PLN)	(tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	16 728	41 630	-59,8%
Koszty sprzedaży	-9 916	-29 721	-66,6%
Wynik na sprzedaży	6 812	11 909	-42,8%
Koszty operacyjne, w tym:	-175 700	-294 766	-40,4%
<i>Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości</i>	-20 728	-30 716	-32,5%
<i>Koszty administracyjne - pozostałe</i>	-21 465	-15 727	36,5%
<i>Koszty sprzedaży i marketingowe</i>	-1 387	-1 999	-30,6%
<i>Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych</i>	-46 319	-	-
<i>Pozostałe przychody</i>	2 303	643	258,2%
<i>Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych</i>	-55 709	-214 710	-74,1%
<i>Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych</i>	-10 224	-	-
<i>Odpis aktualizujący wartości firmy</i>	-22 171	-	-
Wynik operacyjny	-168 888	-282 857	-40,3%
Przychody finansowe	9 040	5 205	73,7%
Koszty finansowe	-5 691	-8 964	-36,5%
Wynik przed opodatkowaniem	-165 539	-286 616	-42,2%
Podatek dochodowy	2 695	418	544,7%
Wynik netto	-162 844	-286 198	-43,1%
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-4,8	-8,4	-43,1%

Grupa Celtic zamknęła 2012 rok wynikiem ujemnym w wysokości 162,8 mln PLN. Wysokość straty netto za rok 2012 była o 43,1% niższa niż w roku 2011. Na zmniejszenie straty w roku 2012 wpływ miało przede wszystkim obniżenie kosztów, przede wszystkim kosztów sprzedaży, kosztów administracyjnych utrzymania nieruchomości oraz kosztów finansowych, co było związane ze sprzedażą nieruchomości i spółek zależnych z portfela Grupy jak również wynikało z aktywnie prowadzonej polityki optymalizacji kosztów. Z kolei czynnikami, które miały największy negatywny wpływ na wysokość straty netto był ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 55,7 mln PLN oraz strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 46,3 mln PLN.

W 2012 r. łączne przychody Grupy z tytułu prowadzonej działalności wyniosły 16,7 mln PLN i były niższe od ubiegłorocznych o 24,9 mln PLN. Przychody IV kwartału 2012 r. wyniosły 3,2 mln PLN i były o 6,0 mln PLN niższe niż w analogicznym okresie roku ubiegłego i o 0,2 mln PLN wyższe niż przychody III kwartału 2012 r. Największy udział w przychodach w 2012 r. reprezentowały przychody z najmu oraz z usług związanych z najmem (łącznie 58,3% przychodów ogółem) oraz przychody z działalności doradczej (34,1%). Przychody z najmu generowane były przede wszystkim przez 2 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A oraz budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B, które na dzień 31 grudnia 2012 r. były wynajęte odpowiednio w 98% i 95%. Przychody z najmu, z uwagi na charakter zawieranych umów reprezentują bardzo stabilną część przychodów Grupy i ich wysokość nie ulega dużym wahaniom zarówno w okresach kwartalnych jak i w okresie rocznym. W roku 2012 przychody z najmu były wyższe o 5,2% w porównaniu do roku 2011 co wynika w głównej mierze z wyższego współczynnika wynajmowanej powierzchni w budynku Aquarius oraz z pozytywnego wpływu kształtowania się kursu EUR wobec PLN.

Drugim pod względem wartości źródłem przychodów Grupy były przychody z działalności doradczej w zakresie zarządzania nieruchomościami. W 2012 r. wyniosły one 5,7 mln PLN i były niższe o 10,3 mln PLN od ubiegłorocznych. Znaczące obniżenie przychodów z działalności doradczej to rezultat zakończenia projektów prowadzonych przez spółki zależne na terenie Włoch

i Wielkiej Brytanii. W związku z zakończeniem prowadzonych mandatów, w roku 2012 spółki te zostały rozwiązane.

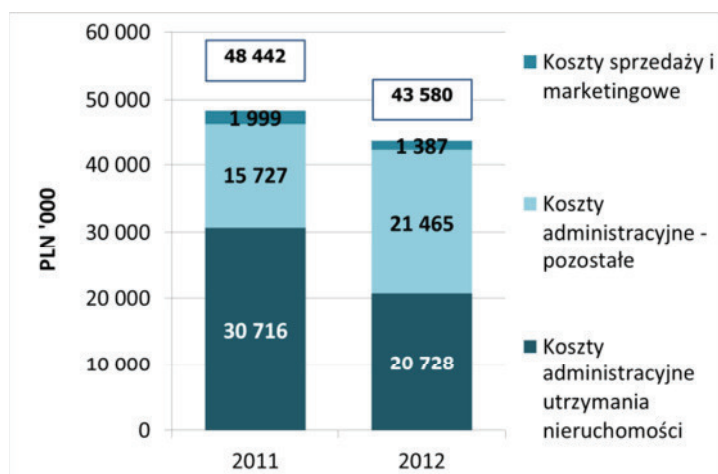
Znaczącemu zmniejszeniu uległy także przychody z tytułu sprzedaży zapasów, które w roku 2012 osiągnęły wysokość 1,2 mln PLN i były o 15,0 mln PLN niższe niż w roku ubiegłym. Obniżenie przychodów ze sprzedaży zapasów było rezultatem zbycia zapasów tj zakończeniem w roku 2011 sprzedaży gotowych projektów Grupy (Koszykowa 69 oraz nieruchomości w miejscowości Donja Lastva w Czarnogórze). W roku 2012 przychody ze sprzedaży zapasów pochodziły w głównej mierze ze sprzedaży działek w Magdalence.

Omówione powyżej obniżenie przychodów ze sprzedaży przełożyło się na obniżenie wyniku ze sprzedaży Grupy za rok 2012 o 42,8% w porównaniu do roku 2011.

Na poziomie wyniku netto, Grupa zamknęła 2012 rok stratą w kwocie 162,8 mln PLN, która była niższa od wyniku netto za rok 2011 o 43,1%. Pozytywny wpływ na wynik roku 2012 miało obniżenie łącznych kosztów administracyjnych Grupy (koszty utrzymania nieruchomości oraz pozostałe koszty administracyjne) o kwotę 4,3 mln PLN oraz dodatnie saldo z działalności finansowej w wysokości 3,3 mln PLN. Zmniejszenie kosztów administracyjnych to w głównej mierze efekt redukcji kosztów pracowniczych o 7,8 mln PLN (koszty pracownicze i wynagrodzenie w formie warrantów), będący rezultatem redukcji zatrudnienia w spółkach Grupy oraz zmniejszenia wynagrodzenia Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Do obniżenia kosztów przyczyniło się także obniżenie podatku od nieruchomości o kwotę 1,6 mln PLN. Zmniejszenie podatku od nieruchomości oraz zmniejszenie kosztów finansowych nastąpiły w wyniku zbycia w roku 2012 kilku nieruchomości z portfela Grupy, a co za tym idzie zmniejszenia zobowiązań kredytowych i podatkowych na nie przypadających. Na spadek kosztów finansowych pozytywnie wpłynęło także kształtowanie się kursu EUR/PLN w roku 2012. Grupa zanotowała także wzrost przychodów finansowych o 3,8 mln PLN w stosunku do roku ubiegłego, związanych z otrzymaniem od spółki zależnej dywidendy w I kwartale 2012 r.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w latach 2011 i 2012.

Struktura kosztów operacyjnych Grupy Celtic



Czynnikami, które miały największy negatywny wpływ na końcowy wynik Grupy był ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 55,7 mln PLN oraz ujemny wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 46,3 mln PLN. Na niższą wartość portfela nieruchomości Grupy, która przełożyła się na ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, wpłynęło przede wszystkim zbycie w roku 2012 kilku nieruchomości będących w portfelu Grupy (nieruchomość przy Łopuszańskiej 22 w Warszawie, nieruchomości w Czarnogórze oraz działki w

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2012

Ursusie) oraz niższa wycena nieruchomości w Ursusie z uwagi na brak uchwalonego planu zagospodarowania. Kolejnym czynnikiem, który wpłynął na ostateczny wynik Grupy był odpis aktualizujący wartość firmy w kwocie 22,2 mln PLN. Wartość firmy jest wynikiem transakcji połączenia jednostek gospodarczych, która miała miejsce w 2007 roku. Odpisu na koniec 2012 r. dokonano na podstawie oceny przez Zarząd Celtic Property Developments S.A. odzyskiwalnej wartości firmy, która wykazała utratę wartości w wyżej wymienionej wartości. Test służący do oceny wartości firmy został opisany w nocy 4c do skonsolidowanego sprawozdania finansowego *Ważne oszacowania i osądy księgowe, c) Utrata wartości firmy.*

Zmiany w strukturze kosztów administracyjnych i operacyjnych, które zaszły w roku 2012 są wynikiem zainicjowanych w roku 2011 działań wpisujących się w strategię Grupy, ukierunkowanych na realizację projektu w Ursusie, zbycie pozostałych projektów i nieruchomości będących w portfelu Grupy oraz uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy.

Wybrane pozycje skonsolidowanego bilansu

	Na dzień:		Zmiana 2012/2011 (%)
	31.12.2012 (w tys. PLN)	31.12.2011 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	521 851	677 608	-23,0%
Aktywa trwałe, w tym:	439 175	560 844	-21,7%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	438 016	534 404	-18,0%
<i>Wartość firmy</i>	-	22 967	-100,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	82 677	116 764	-29,2%
<i>Zapasy</i>	15 496	66 283	-76,6%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	17 186	23 233	-26,0%
<i>Należności z tytułu podatku</i>	-	128	-100,0%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	27 101	16 249	66,8%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	22 894	10 871	110,6%
Pasywa razem	521 851	677 608	-23,0%
Kapitały własne razem, w tym:	383 621	543 281	-29,4%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 431	3 407	0,7%
<i>Kapitał zapasowy</i>	-	1 161	-100,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	4 399	23 078	-80,9%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-3 933	-2 694	46,0%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	379 724	518 329	-26,7%
Zobowiązania razem, w tym:	138 230	134 327	2,9%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	121 908	52 467	132,4%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	16 322	79 901	-79,6%
<i>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż</i>	-	1 959	-100,0%

Na koniec 2012 r. aktywa Grupy były o 155,8 mln PLN niższe niż na koniec 2011 r. Na wysokość aktywów dodatni wpływ wywarło zwiększenie o 10,9 mln PLN środków pieniężnych w posiadaniu Grupy w wyniku transakcji sprzedaży nieruchomości oraz spółek zależnych zrealizowanych w roku 2012. W następstwie powyższych transakcji sprzedaży jak również w wyniku aktualizacji wartości niektórych nieruchomości inwestycyjnych pozostających w posiadaniu Grupy, wartość nieruchomości inwestycyjnych w portfelu Grupy zmniejszyła się o 96,4 mln PLN w stosunku do stanu na koniec 2011.

Na zmniejszenie łącznej wartości aktywów wpłynął także omówiony wcześniej odpis dotyczący utraty wartości firmy w łącznej kwocie 22,9 mln PLN jak również zmniejszenie stanu zapasów w wysokości 50,8 mln PLN głównie w związku z zakończeniem budowy budynku IRIS i zmianą klasyfikacji z zapasów na nieruchomości inwestycyjne.

Na dzień 31 grudnia 2012 kapitały własne Grupy Celtic wynosiły 383,6 mln PLN i stanowiły 73,5% sumy bilansowej Grupy. Zobowiązania reprezentowały odpowiednio 26,5% sumy bilansowej Grupy. W poniższej tabeli przedstawiono udział poszczególnych kategorii zobowiązań w sumie bilansowej Grupy.

	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	26,5%	19,8%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	23,4%	7,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21,3%	5,1%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,0%	2,5%
Zobowiązania handlowe	0,1%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	3,1%	11,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,4%	8,4%
Zobowiązania handlowe	2,6%	3,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,1%	0,1%
Inne zobowiązania	-	0,3%

W odniesieniu do zobowiązań, rok 2012 był kolejnym rokiem, w którym Grupa Celtic konsekwentnie utrzymywała niski wskaźnik zadłużenia ogólnego finansując swą działalność głównie środkami własnymi. Wskaźnik zobowiązań do sumy bilansowej na koniec 2012 r. wyniósł 26,5% i był wyższy od wynoszącego 19,8% wskaźnika w roku 2011. Wyższy udział kredytów i pożyczek w strukturze bilansu jest efektem zwiększenia łącznej kwoty kredytów i pożyczek o 21,9 mln PLN w stosunku do roku 2011 (wzrost o 24%) przy jednoczesnym zmniejszeniu sumy bilansowej Grupy o 23%. Zwiększenie kwoty kredytów i pożyczek wynikało przede wszystkim z uruchomienia w roku 2012 kolejnych transz kredytu udzielonego przez BZ WBK spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o. na finansowanie budowy biurowca IRIS. Na dzień 31 grudnia 2012 r. ponad 20% łącznej kwoty kredytów i pożyczek stanowiły zobowiązania z tytułu leasingu finansowego zawierające zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w kwocie 24,1 mln PLN, zaś pozostałą część stanowiły kredyty bankowe.

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2011 uległa struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w ogólnej sumie bilansowej wzrósł z 7,7% na 31 grudnia 2011 r. do 23,4% na 31 grudnia 2012 r. Zmiana ta jest wynikiem uruchomienia kolejnych transz kredytu budowlanego, udzielonego Grupie przez Bank Zachodni WBK S.A. na realizację projektu budynku biurowego IRIS oraz przeklasyfikowania z zobowiązań krótkoterminowych na długoterminowe kredytu udzielonego przez Bank HSBC, w związku z podpisanym w dniu 29 marca 2012 r. aneksem do umowy kredytowej. W odniesieniu do kredytu w HSBC, Grupa zobowiązana jest do spłaty kredytu w następujących transzach: po 94.000 EUR 23 grudnia 2012 r.- co zostało zapłacone zgodnie z harmonogramem, 27 marca 2013 r., 27 czerwca 2013 r., 27 września 2013 r. i 23 grudnia 2013 r. oraz 10.592.000 EUR do dnia 27 marca 2014 r. Podana wyżej wysokość spłaty kredytu oraz płatność końcowa uwzględniają zmniejszenie obciążenia kredytowego o część przypadającą na spółkę zależną Devin Investments sp. z o.o., która została sprzedana w maju 2012 roku. Wszystkie spłaty przewidziane w roku 2012 nastąpiły w wymaganym terminie.

W okresie sprawozdawczym stan środków pieniężnych Grupy uległ zwiększeniu z 16,2 mln PLN na koniec roku 2012 do 27,1 mln PLN na koniec roku 2012. Zwiększenie środków pieniężnych związane było przede wszystkim z wpływami ze sprzedaży jednostek zależnych oraz z otrzymanymi kredytami.

12. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Grupy narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Grupę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami,

może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Spółka, koncentrując się na działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona

stwarzać Spółce trudności w pozyskaniu odpowiednich gruntów po atrakcyjnych cenach pod nowe inwestycje. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszu. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągnięte przez Grupę Celtic.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Sprawną realizacją projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Spółki. Na etapie przygotowywania projektu Spółka może na przykład nie otrzymać pozwoleń administracyjnych wymaganych do rozpoczęcia prac budowlanych (np. w zakresie uchwalenia i wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie) lub też napotkać trudności w pozyskaniu odpowiednich firm do ich realizacji. Istnieje także szereg czynników mogących wpłynąć na niedotrzymanie terminów zakończenia budowy przez generalnego wykonawcę lub podwykonawców. Najważniejsze czynniki to m. in. warunki pogodowe, nieprzewidziane trudności techniczne, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynków do użytkowania, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W przypadku wystąpienia któregokolwiek z ww. ryzyk, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, zablokowania środków zainwestowanych w nabycie gruntu, a w skrajnych przypadkach również do braku możliwości ukończenia inwestycji. Wystąpienie wyżej opisanych problemów może również negatywnie odbić się na marce Spółki, co utrudni jej realizację kolejnych projektów.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

Ocena lokalizacji gruntu pod projekt deweloperski jest jednym z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z tego projektu. Nietrafna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż mieszkań z danej nieruchomości po zakładanej przez Spółkę cenie lub wynajem powierzchni biurowych po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa Celtic nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży, lub też przy wcześniej zakontraktowanych pracach budowlanych Spółka osiągnie gorsze od zakładanych marże. Ponadto, w związku z niewynajęciem powierzchni biurowej lub opóźnieniami w sprzedaży mieszkań Spółka w większym stopniu będzie musiała skorzystać z finansowania obcego.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z NIEMOŻNOŚCIĄ ZAKUPU GRUNTÓW ATRAKCYJNYCH Z PUNKTU WIDZENIA SPÓŁKI**

Zdolność Spółki i jej Grupy Kapitałowej do zakupu gruntów o ukrytym potencjale po umiarkowanych cenach w znacznym stopniu warunkuje rozwój działalności i zyskowność Grupy Kapitałowej. Z uwagi na rosnącą konkurencję oraz ograniczoną liczbę gruntów o odpowiednich parametrach inwestycyjnych, Spółka nie może wykluczyć, iż w najbliższej przyszłości nie będzie w stanie nabywać pożądanej liczby projektów po atrakcyjnych cenach. Zakup gruntów po wysokich cenach lub w mało atrakcyjnych lokalizacjach może spowodować spadek rentowności inwestycji deweloperskich Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PŁYNNOŚCI INWESTYCJI NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

W porównaniu z innymi rodzajami inwestycji, projekty deweloperskie mogą charakteryzować się niską płynnością. Dotyczy to w szczególności projektów realizowanych w segmencie biurowym. Wydłużony okres sprzedaży aktywów nieruchomościowych może doprowadzić do zamrożenia środków finansowych w projekcie, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zapotrzebowania na finansowanie dłużne w Grupie Celtic, a także do wstrzymania bądź zaniechania realizacji kolejnych projektów. Niska płynność aktywów nieruchomościowych może także doprowadzić do konieczności obniżenia ceny ich sprzedaży. Powyżej opisane czynniki mogą w sposób istotny negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

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

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

• **RYZIKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW BUDOWY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmian w projekcie budowlanym, wzrostu kosztów materiałów, kosztów robocizny, kosztów prac podwykonawczych, opłat z tytułu użytkowania gruntów / obiektów, podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Spółka może nie osiągnąć oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Spółka stara się minimalizować wyżej opisane ryzyko poprzez dążenie do zawierania z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami kontraktów zakładających płatność ryczałtową. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których pomimo szczegółowej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji projektu może okazać się, że występują wody gruntowe, ma miejsce niestabilność gruntu lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy lub powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź też opóźnić lub całkowicie uniemożliwić jego prowadzenie, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Celtic.

• **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

Postęp prac budowlanych w dużej mierze zależy od warunków pogodowych, w jakich odbywa się budowa. Spółka dąży do wyboru firm budowlanych, które dzięki stosowaniu nowoczesnych technologii budowlanych są w stanie prowadzić prace również w okresie niekorzystnych

warunków atmosferycznych. Tym niemniej, nie eliminuje to ryzyka opóźnienia prac budowlanych z powodu wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych takich jak np. długa i mroźna zima z utrzymującymi się temperaturami poniżej -20 stopni Celsjusza lub też wichury. Nie można również wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem warunków atmosferycznych. Opóźnienia prac związane ze złymi warunkami atmosferycznymi prowadzić mogą do przekroczenia harmonogramów w realizowanych projektach, a tym samym do ponadplanowego wzrostu ich kosztów.

- **RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI CEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I STAWEK CZYNŚÓW NAJMU**

Zyskowność Spółki jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe w miastach, w których prowadzi ona lub zamierza prowadzić projekty deweloperskie oraz od stóp dyskontowych, przy których inwestorzy skłonni są nabywać nieruchomości komercyjne. W przypadku spadku cen mieszkań lub stawek najmu Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedawać budowane przez siebie mieszkania lub nieruchomości biurowe po oczekiwanych cenach. Z kolei w przypadku wzrostu stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnych, Grupa może nie być w stanie upłynnić danej nieruchomości komercyjnej po założonej przez siebie cenie, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I RYZIKO WYWŁASZCZENIOWE**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej przeprowadzają stosowne analizy i badania stanu prawnego nabywanych nieruchomości przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się w trakcie realizacji inwestycji, np. poprzez roszczenia reperywizacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości Spółki na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W przypadku wystąpienia takich sytuacji (wady prawne, roszczenia reperywizacyjne, proces wywłaszczeniowy) mogą one w istotny sposób wpłynąć na wynik i działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej. W skrajnym przypadku ryzyko to może spowodować utratę nieruchomości.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej są użytkownikami wieczystymi nieruchomości przemysłowych, które zostały zbadane pod względem występowania substancji niebezpiecznych i zanieczyszczeń, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska. Zgodnie bowiem z prawem polskim podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Nie można jednoznacznie wykluczyć, że Spółka lub podmioty jej Grupy Kapitałowej nie zostaną obciążone w przyszłości kosztami naprawy szkód lub kar pieniężnych w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych nieruchomościach, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI ZAWIERANYMI Z WYKONAWCAMI I PODWYKONAWCAMI ROBÓT BUDOWLANYCH**

W ramach realizacji projektów deweloperskich, Grupa korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających podwykonawców. Spółka nie może wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców Spółki nie można wykluczyć ryzyka związanego z niemożnością zapłaty tego wynagrodzenia przez wykonawcę i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Spółki bądź jej spółki zależnej, jako inwestora. Powyższe ryzyko będzie ograniczane poprzez wydzielanie każdego projektu do odrębnych spółek. Dodatkowo, dokonanie płatności za usługi generalnego wykonawcy uzależnione jest od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców. Spółka na bieżąco prowadzi monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

Wartość nieruchomości pod wynajem zależy od czasu pozostałego do upływu okresu obowiązywania umów najmu dotyczących danej nieruchomości, jak również od sytuacji finansowej najemców. Jeżeli Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej nie będą w stanie przedłużyć na korzystnych warunkach umów, których termin ważności upływa w najbliższym czasie, ani pozyskać i utrzymać odpowiednich najemców o dobrej sytuacji finansowej i skłonnych do zawarcia długoterminowych umów najmu, może to mieć negatywny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości. Sytuacja finansowa danego najemcy może ulec pogorszeniu w krótkim bądź dłuższym okresie, co może doprowadzić najemcę do upadłości lub niemożności wywiązania się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu. Wystąpienie każdego z wyżej wymienionych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

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

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

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

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

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

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

- **RYZIKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy Celtic denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2012 r. równowartość 88,5 mln PLN. Również w przyszłości Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wykluczają zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW GRUPY CELTIC DO FINANSOWANIA KREDYTOWEGO**

Wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w latach 2010 i 2011 regulacje dotyczące udzielania kredytów hipotecznych (tzw. Rekomendacja T wprowadzona w sierpniu 2010 r. oraz znowelizowana od stycznia 2012 r. Rekomendacja S) mogą w znaczący sposób ograniczyć dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości, a tym samym spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami Grupy Celtic.

Z uwagi na popularność kredytów hipotecznych w walutach obcych, istotne dla Spółki ryzyko wynikać może również ze spadku wartości złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności do euro i franka szwajcarskiego. Deprecjacja kursu złotego może uniemożliwić potencjalnym nabywcom zaciąganie kredytów hipotecznych w walutach obcych. Powyższe okoliczności i zdarzenia mogą w sposób negatywny przełożyć się na działalność Spółki oraz jej sytuację finansową.

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

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

administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A.

14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA

Powiązania organizacyjne i kapitałowe Celtic Property Developments S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie *VI.2 Struktura Grupy Kapitałowej* niniejszego raportu.

15. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2012 Spółka lub jej podmioty zależne podpisały jedną umowę znaczącą jak również aneksowały umowę znaczącą. Umowy te są umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

➤ UMOWY O PRZEJĘCIU DŁUGU I POTRĄCENIA

W dniu 31 maja 2012 r. otrzymał podpisane umowy (dalej w tym punkcie „Umowy”) o przejęcie długu i potrącenia. Umowy te dotyczą pożyczki udzielonej przez Celtic Property Developments S.A. spółce zależnej East Europe Property Financing AB z siedzibą w Sztokholmie, Szwecja (dalej w tym punkcie „EEPF”), na mocy umowy podpisanej 31 grudnia 2009 r. (dalej w tym punkcie „Pożyczka”). Kwota główna Pożyczki wraz z narosłymi i niespłaconymi odsetkami wynosiła na dzień 1 maja 2012 r. 389.874.573,30 PLN W związku z powyższym, zobowiązania EEPF wobec Celtic Property Developments S.A. zostają przejęte przez spółki zależne należące do Grupy Kapitałowej Celtic na mocy Umów o przejęciu długów i potrąceniach. Pożyczki pomiędzy Celtic Property Developments S.A. a spółkami z Grupy zostały przedstawione w punkcie *17. UMOWY POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE* niniejszego raportu.

Powyższe kroki zostały podjęte w celu uproszczenia struktury organizacyjnej Grupy i optymalizacji jej kosztów operacyjnych. Umowy stanowią umowę znaczącą w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwagi na ich łączną wartość wynoszącą 389.874.573.30 PLN. Kwota ta była wyższa niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A., które na koniec kwartału poprzedzającego podpisanie Umów, tj. na dzień 31 marca 2012 r., wynosiły 550,870 tys. PLN.

➤ ANEKS DO UMOWY Z BANKIEM HSBC

W marcu 2012 r. aneksowano umowę kredytową z Bankiem HSBC z dnia 21 grudnia 2006 roku, której stronami były: Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A.), spółki zależne Emitenta: Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. (dalej „Spółki Zależne”, „Kredytobiorcy”) jako kredytobiorcy oraz Celtic Property Developments S.A., Blaise Investments sp. z o.o., Devin Investments sp. o.o., Lakia Investments sp. z o.o., Mandy Investments sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. jako poręczyciele. Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu, przypadającą na dzień 27 marca 2012 r. w celu refinansowania istniejącego kredytu w kwocie 12.500.000 EUR. Szczegóły powyższego Aneksu zostały przedstawione w punkcie *17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE* niniejszego raportu.

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

16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 24 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W roku obrotowym 2012 terminowo realizowane były zobowiązania wynikające z dwóch najistotniejszych dla Grupy umów kredytowych:

- **UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM ZACHODNIM WBK S.A.**

Umowa ta została podpisana w dniu 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. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja) i dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego IRIS, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono:

- 1) Kredytu Inwestycyjnego, do kwoty 20.141.000 EUR udzielonego w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu;
- 2) odnawialnego Kredytu VAT do kwoty 2.100.000 PLN, udzielonego w celu finansowania lub częściowego refinansowania podatku VAT należnego w związku z realizacją projektu.

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z powyższą umową kredytową. W dniu 8 maja 2012 r. dokonano natomiast wpisu do Rejestru Zastawów zastawu na udziałach spółki zależnej od Emitenta - Belise Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na mocy umowy o ustanowienie zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach Belise Investment sp. z o.o. („Umowa zastawu”) zawartej w dniu 4 kwietnia 2012 pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Zastawnik”) a Lakia Enterprises Limited z siedzibą w Nikozji, Cypr („Zastawca”).

Zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty wierzytelności Zastawnika tj.: Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu VAT z tytułu Umowy Kredytu. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na 1.000 (tysiącu) udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investment sp. z o.o., o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. 1.000 udziałów stanowi w przybliżeniu 91 % z ogólnej liczby 1.100 (jednego tysiąca sto) udziałów tej spółki. Wartość nominalna pakietu 1.000 udziałów wynosi 50.000 PLN. Zastaw rejestrowy został ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia – kredytu VAT, w wysokości 4.200.000,00 PLN oraz do najwyższej sumy zabezpieczenia - kredytu inwestycyjnego, w wysokości 40.282.000,00 EUR, celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z Umowy Kredytu.

W przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku – termin ostatecznej spłaty przewidziany w Umowie to sierpień 2014 r.

W odniesieniu do Kredytu VAT ostateczna spłata nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2014 r.

➤ **UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM HSBC**

W roku sprawozdawczym 2012 spółki z Grupy Celtic były stroną umowy kredytowej o istotnej wartości, która dotyczyła finansowania działalności deweloperskiej. Umowa ta, z dnia 7 lipca 2009, dotyczyła kredytu na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich i została zawarta z Bankiem HSBC. Umowa powyższa została zawarta jako tekst ujednolicony umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 roku, która ulegała zmianom w toku jej wykonywania. Stronami powyższej umowy były Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A) oraz spółki zależne: 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 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 i Lakia Enterprises Ltd (Cypr) jako poręczyciele. Na mocy tej umowy Bank HSBC udzielił kredytobiorcom kredytu w kwocie 14.000.000 EUR, przeznaczonego na finansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z inwestycjami Grupy Celtic. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami został ustalony na dzień 27 marca 2012 r. W marcu 2012 r. został podpisany aneks do powyższej umowy kredytowej. Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- ❖ Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 27 marca 2014 r.
- ❖ Spółki Zależne zobowiązane są solidarnie do zapłaty obowiązkowych rat w wysokości po 94.000 EUR, płatnych 27 czerwca 2012 r., 27 września 2012 r., 23 grudnia 2012 r., 27 marca 2013 r., 27 czerwca 2013 r., 27 września 2013 r. i 23 grudnia 2013 r. Jednorazowa spłata końcowa w kwocie 10.592.000 EUR nastąpi w dniu 27 marca 2014 r. Podane wyżej wysokości spłat kredytu oraz płatność końcowa uwzględniają zmniejszenie obciążenia kredytowego o część przypadającą na spółkę zależną Devin Investments sp. z o.o, która została sprzedana w maju 2012.
- ❖ Odsetki naliczane będą w okresach kwartalnych.
- ❖ Stopa procentowa została ustalona w wysokości zmiennej stawki EURIBOR dla trzymiesięcznych depozytów międzybankowych w EUR, powiększonej o marżę Banku.
- ❖ Wprowadzono zapis, iż w przypadku, gdy którykolwiek z Kredytobiorców zdecydowałby się sprzedać całość lub część nieruchomości stronie innej niż inny Kredytobiorca, wówczas taki Kredytobiorca powinien przeznaczyć środki uzyskane z takiej sprzedaży na wcześniejszą spłatę kredytu (razem z odsetkami i pozostałymi opłatami) w części lub całości w dniu, w którym dana nieruchomość jest sprzedawana. Pełna spłata kredytu będzie wymagana jeśli w następstwie takiej sprzedaży warunki określone w klauzuli Warunki Finansowe nie zostałyby spełnione.
- ❖ Pozostałe zapisy, w tym dotyczące zabezpieczeń kredytu, wynikające z Umowy oraz podpisanych wcześniej aneksów pozostają bez zmian.

Spłaty przypadające na rok 2012 zostały uregulowane terminowo. W roku 2012 zabezpieczenia i gwarancje dotyczące tego kredytu nie uległy zmianie. Umowa została uznana za znaczącą z uwagi na jej wartość wynoszącą 51.658.750 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 3 kwietnia 2012 r. wynoszącego 4,1327 PLN/EUR), co stanowi 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na koniec kwartału poprzedzającego podpisanie umowy (tj. na 31 grudnia 2011 r.).

• **UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK ZACIĄGNIĘTYCH I UDZIELONYCH POMIĘDZY
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. A SPÓŁKAMI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ**

W maju 2012 r. zostały podpisane umowy (dalej w tym punkcie „Umowy”) o przejęcie długu i potrącenia. Umowy te dotyczą pożyczki udzielonej przez Celtic Property Developments S.A. spółce zależnej East Europe Property Financing AB z siedzibą w Sztokholmie, Szwecja (dalej w tym punkcie „EPPF”), na mocy umowy podpisanej 31 grudnia 2009 r. (dalej w tym punkcie „Pożyczka”). Kwota główna Pożyczki wraz z narosłymi i niespłaconymi odsetkami wynosiła na dzień 1 maja 2012 r. 389.874,6 tys. PLN W związku z powyższym, zobowiązania EPPF wobec Celtic Property Developments S.A. zostały przejęte przez spółki zależne należące do Grupy Kapitałowej Celtic na mocy Umów o przejęciu długów i potrąceniach.

Powyższe kroki zostały podjęte w celu uproszczenia struktury organizacyjnej Grupy i optymalizacji jej kosztów operacyjnych. Umowy stanowią umowę znaczącą w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z uwagi na ich łączną wartość wynoszącą 389.874.573,30 PLN. Kwota ta była wyższa niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A., które na koniec kwartału poprzedzającego podpisanie Umów, tj. na dzień 31 marca 2012 r., wynosiły 550.870 tys. PLN.

Zestawienie umów pożyczek i kredytów zaciągniętych i udzielonych przez Celtic Property Developments S.A. w ramach Grupy Kapitałowej.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2012

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna ('000 PLN)	Naliczone odsetki ('000 PLN)	Oprocentowanie
Pożyczki udzielone				
Pożyczki długoterminowe				
1/95 Gaston Investments	PLN	1 193	209	3M WIBOR + 1,55%
2/124 Gaston Investments	PLN	1 238	144	3M WIBOR + 1,55%
3/93 Gaston Investments	PLN	688	115	3M WIBOR + 1,55%
4/113 Gaston Investments	PLN	3 851	389	3M WIBOR + 1,55%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną 4/113 Gaston</i>		(1 266)		
5/92 Gaston Investments	PLN	723	128	3M WIBOR + 1,55%
6/150 Gaston Investments	PLN	932	139	3M WIBOR + 1,55%
7/120 Gaston Investments	PLN	731	85	3M WIBOR + 1,55%
8/126 Gaston Investments	PLN	1 566	196	3M WIBOR + 1,55%
9/151 Gaston Investments	PLN	434	57	3M WIBOR + 1,55%
10/165 Gaston Investments	PLN	560	48	3M WIBOR + 1,55%
11/162 Gaston Investments	PLN	458	49	3M WIBOR + 1,55%
12/132 Gaston Investments	PLN	1 473	159	3M WIBOR + 1,55%
13/155 Gaston Investments	PLN	1 253	128	3M WIBOR + 1,55%
14/119 Gaston Investments	PLN	1 162	156	3M WIBOR + 1,55%
15/167 Gaston Investments	PLN	433	40	3M WIBOR + 1,55%
16/88 Gaston Investments	PLN	250	36	3M WIBOR + 1,55%
18 Gaston Investments	PLN	1 009	84	3M WIBOR + 1,55%
19/97 Gaston Investments	PLN	264	31	3M WIBOR + 1,55%
20/140 Gaston Investments	PLN	325	37	3M WIBOR + 1,55%
Antigo Investments	PLN	4 884	58	3M WIBOR + 1,55%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>		(490)		+
Blaise Gaston Investments	PLN	1 844	301	3M WIBOR + 1,55%
Blaise Investments	PLN	24 864	4 238	3M WIBOR + 1,55%
Belise Investments	PLN	28 506	4 667	3M WIBOR + 1,55%
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	137 782	18 755	3M WIBOR + 0,75%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	(139 892)		
Celtic Asset Management	PLN	1 383	238	3M WIBOR + 1,55%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>		(1 380)		
Celtic Investments Ltd	EUR	736	4	3M LIBOR + 0,75%
Challange 18	PLN	165 941	31 150	3M WIBOR + 1,55%
EEPF	PLN	6 367	1 131	3M WIBOR + 0,75%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną EEPF</i>		(7 498)		
Elara Investments	PLN	3 128	562	3M WIBOR + 1,55%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Invest's</i>		(2 615)		
Gaston Investments	PLN	2 565	461	3M WIBOR + 1,55%
HUB Developments	PLN	1 846	319	3M WIBOR +
Lakia Enterprises Limited	PLN	22 116	3 349	3M WIBOR + 1,55%
Pożyczki długoterminowe razem		267 347	67 462	
Pożyczki krótkoterminowe				
Gaetan Investments	PLN	12 601	2 259	3M WIBOR 1,55%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaetan Invest's</i>		(11 279)		
Mandy Investments	PLN	27 696	4 941	3M WIBOR 1,55%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Invest's</i>		(18 477)		
Robin Investments	PLN	4 027	746	3M WIBOR 1,55%
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Robin Invest's</i>		(41)		
Pożyczki krótkoterminowe razem		14 527	7 946	
POŻYCZKI UDZIELONE RAZEM		281 874	75 408	
Pożyczki otrzymane				
Lakia Entreprises	PLN	7 853	1 158	3M WIBOR 0,50%
POŻYCZKI OTRZYMANE RAZEM		7 853	1 158	

Wszystkie wyżej wymienione pożyczki są płatne na życzenie pożyczkodawcy.

18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

• EMISJA AKCJI SERII C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **EMISJA AKCJI SERII D**

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

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

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

Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 8 stycznia 2013 r. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został z 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.

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

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

do akcji serii E, dematerializacji akcji serii E oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii c do obrotu na rynku regulowanym.

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

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

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison’owi Shepherd, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Aled’owi Rhys’owi Jones, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej, której zaoferowanych zostanie 15810 Warrantów subskrypcyjnych

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

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

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

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

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

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

Poza opisanymi powyżej emisjami warrantów subskrypcyjnych serii A i B oraz akcji serii C i D, Spółka nie emitowała innych papierów wartościowych.

19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa Celtic jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2012.

20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Celtic finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2012 zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 26,5% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Grupy stanowią kredyty i pożyczki. Na koniec roku 2012 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynosiła 113,1 mln PLN w porównaniu do 91,2 mln PLN na koniec roku 2011. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa Celtic wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2012 roku zobowiązania te stanowiły 21,3 % łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2012 w związku z realizacją strategii koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, zostały sprzedane, rozwiązane lub postawione w stan likwidacji zagraniczne spółki operacyjne Grupy Kapitałowej (Czarnogóra, Wielka Brytania, Włochy, Węgry) jak również zbyto i rozwiązano spółki projektowe działające w Polsce. Działania te przyczyniły się do uproszczenia struktury Grupy Celtic i ograniczenia liczby spółek zależnych z 44 na koniec roku 2011 do 38 na dzień publikacji niniejszego raportu, a w konsekwencji do uproszczenia zasad zarządzania Grupą. Zmiany w strukturze Grupy Celtic zostały opisane w punkcie VI.2 niniejszego raportu. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2012 nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą. W następstwie przyjętej strategii Grupa pracowała nad optymalizacją i uproszczeniem procedur istniejących zarówno w Celtic Property Developments S.A. jak i w innych podmiotach Grupy Kapitałowej.

22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

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

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2012

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

Wskazane powyżej kwoty uwzględniają zmianę w kwocie wynagrodzenia wprowadzoną uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 24 maja 2012 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej drugiej kadencji. Na mocy powyższej uchwały wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 5.000,00 zł brutto miesięcznie, zaś członka Rady Nadzorczej (w tym także pełniącego funkcje Wiceprzewodniczącego i Sekretarza) - 3.720,00 zł brutto miesięcznie. Pozostałe zasady wypłaty wynagrodzenia pozostały bez zmian. Uchwała weszła w życie z chwilą jej podjęcia.

• **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

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

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

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

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

Nazwisko		Wynagrodzenie pieniężne za rok 2012 ('000 PLN)	Wynagrodzenie w formie warrantów ('000 PLN)	Uwagi
Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu	570,9	853,6	
Aled Rhys Jones	Członek Zarządu	570,9	853,6	
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	508,4	398,6	
Christopher Bruce	Członek Zarządu	117,4	264,7	Wynagrodzenie za okres od 1.01.2012 do 31.03.2012 - w związku z rezygnacją z funkcji członka Zarządu
RAZEM		1 767,6	2 370,5	

Wynagrodzenie w formie warrantów obejmuje warranty serii A, z których prawa zostały wykonane w dniu 12 lipca 2012, w związku z objęciem przez Członków Zarządu akcji serii C Spółki w części wynagrodzenia przypadającej za okres od 01.01.2012 do 31.07.2012 oraz warranty serii B zgodnie z uchwałą nr 3 podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 stycznia 2013 r. - w części za okres od 1.08.2012 do 31.12.2012 r.

Zmiana sposobu wynagradzania Zarządu poprzez wypłatę części należnego wynagrodzenia w postaci warrantów subskrypcyjnych jest wynikiem optymalizacji kosztowej w Grupie, rozpoczętej w roku 2011. Emisja warrantów serii B została uchwalona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które miało miejsce 10 stycznia 2013 r. i została opisana w punkcie 18. *EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH*.

23. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

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

24. 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.

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

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

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

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

Na mocy uchwały nr 3 Spółka wyemituje nie więcej niż 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B z prawem do objęcia łącznie nie więcej niż 88 776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.877,60 PLN. Warranty subskrypcyjne emitowane będą w ramach jednego procesu emisyjnego i zostaną zaoferowane wyłącznie następującym Członkom Zarządu Spółki:

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

- pod warunkiem, że w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych będą oni pełnili funkcje w Zarządzie Spółki.

25. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

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

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

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

26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

**27. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

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

Łączne wynagrodzenie audytora za audyt i przeglądy Sprawozdań Finansowych za rok 2012 zgodnie z umową wyniosło 250.000 PLN netto, z czego:

- 70.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. (umowa z dnia 6 sierpnia 2012 r.);
- 100.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 r. (umowa z dnia 21 grudnia 2012 r.);
- 16.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółki Belise Investments Sp. z o.o. (umowa z dnia 21 grudnia 2012 r.);
- 64.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd oraz East Europe Property Finance AB za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 r. (na podstawie umów zawartych pomiędzy tymi spółkami a PwC w poszczególnych krajach).

Na dodatkowy koszt 70.000 PLN ujęty w księgach Grupy w roku 2012 złożyły się koszty audytu Belise Investments Sp. z o.o. za rok 2011, podatek VAT nieodliczalny za usługi świadczone w Szwecji oraz różnice kursowe.

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

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

28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

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

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2012	31.12.2011	w aktywach	w aktywach	2012/2011
	(w tys. PLN)		razem	razem	
			2012	2011	
Nieruchomości inwestycyjne	438 016	534 404	83,9%	78,9%	-18,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	978	1 032	0,2%	0,2%	-5,2%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	137	95	0,03%	0,01%	44,2%
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją	35	37	0,01%	0,01%	-5,4%
Wartość firmy	-	22 967	0,0%	3,4%	-100,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	2 264	0,0%	0,3%	-99,6%
Należności długoterminowe	-	45	0,0%	0,01%	-100,0%
Aktywa trwałe	439 174	560 844	84,2%	82,8%	-21,7%
Zapasy	15 496	66 283	3,0%	9,8%	-76,6%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 186	23 233	3,3%	3,4%	-26,0%
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	128	0,0%	0,0%	-100,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 101	16 249	5,2%	2,4%	66,8%
Aktywa obrotowe razem	59 783	105 893	11,5%	15,6%	-43,5%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	22 894	10 871	4,4%	1,6%	110,6%
AKTYWA RAZEM	521 850	677 608	100,0%	100,0%	-23,0%

Struktura pasywów Grupy Celtic na dzień 31 grudnia 2012 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec roku 2011:

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2012	31.12.2011	w pasywach	w pasywach	2012/2011
	(w tys. PLN)		razem	razem	
			2012	2011	
Kapitał podstawowy	3 431	3 407	0,7%	0,5%	0,7%
Kapitał zapasowy	-	1 161	0,0%	0,2%	-100,0%
Kapitał rezerwowý	4 399	23 078	0,8%	3,4%	-80,9%
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-3 933	-2 694	-0,8%	-0,4%	46,0%
Skumulowane zyski (straty)	379 724	518 329	72,8%	76,5%	-26,7%
Kapitały własne	383 621	543 281	73,5%	80,2%	-29,4%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	466	638	0,1%	0,09%	-27,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	111 015	34 608	21,3%	5,1%	220,8%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku	10 427	17 221	2,0%	2,5%	-39,5%
Zobowiązania długoterminowe razem	121 908	52 467	23,4%	7,7%	132,4%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13 804	22 627	2,6%	3,3%	-39,0%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	376	672	0,1%	0,1%	-44,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	2 142	56 602	0,4%	8,4%	-96,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	16 322	79 901	3,1%	11,8%	-79,6%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż	-	1 959	0,0%	0,3%	-100,0%
Zobowiązania razem	138 230	134 327	26,5%	19,8%	2,9%
PASYWA RAZEM	521 851	677 608	100,0%	100,0%	-23,0%

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W 2011 roku Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów, które znajdują się w obrębie posiadanych przez Celtic gruntów zlokalizowanych na Warszawskim Ursusie, a które zgodnie z wyłożonym planem zagospodarowanie przestrzennego są terenami przeznaczonymi pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły. Wartość tych terenów, według Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy, szacowana jest na ok. 70 mln PLN. Zgodnie ze złożoną deklaracją warunkiem bezpłatnego przekazania przez Grupę Celtic wspomnianych gruntów pod

inwestycje miejskie, jest uchwalenie planu miejscowego. Ponadto w ramach złożonej deklaracji Grupa zastrzegła, że dana deklaracja obowiązuje wyłącznie w odniesieniu do gruntów, które z wyżej wymienionej puli nadal będą w posiadaniu Grupy na moment uchwalenia planu miejscowego.

Na dzień publikacji raportu Miasto nie ustosunkowało się do złożonego pisma w tej sprawie, jednocześnie nie został do tego czasu uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego oraz nieznany jest termin kiedy to nastąpi.

Zgodnie z intencją Zarządu, powyższa deklaracja miała na celu skłonienie Miasta do podjęcia działań zmierzających do jak najszybszego uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, a jednocześnie wspieranie budżetu Miasta.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa Celtic jest właścicielem powyższej opisanych gruntów, objętych złożoną deklaracją do nieodpłatnego przekazania. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa nie jest prawnie zobligowana do wykonania złożonej deklaracji. W rezultacie, złożona deklaracja nie jest traktowana, jako zobowiązanie bądź rezerwa, w sprawozdaniu na 31 grudnia 2011 a całość gruntów, zlokalizowanych w Ursusie, posiadanych przez Grupę, jest wyceniana do wartości godziwej (zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości w tym zakresie) i prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjne.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

ANDREW MORRISON SHEPHERD
PREZES ZARZĄDU

ALED RHYS JONES
CZŁONEK ZARZĄDU

ANDREW PEGGE
CZŁONEK ZARZĄDU

ELŻBIETA DONATA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

VII. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., które po stronie aktywów oraz pasywów wykazuje sumę 521.852 tys. zł, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. wykazujące ujemne dochody całkowite w kwocie 164.083 tys. zł, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

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

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

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

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



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

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

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa;
- (c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej.

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

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

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


Wojciech Maj

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 21 marca 2013 r.

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

Grupa Kapitałowa Celtic Property Developments S.A.

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



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

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

**Niniejszy raport zawiera 14 kolejno ponumerowanych stron i składa się
z następujących części:**

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Grupy.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania.....	7
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	8
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta.....	12
V. Informacje i uwagi końcowe.....	14

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy

- a. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. („Grupa”) jest Celtic Property Developments spółka akcyjna („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7B.
- b. Jednostka dominująca powstała pod nazwą Celtic Development Corporation S.A. Akt założycielski Jednostki dominującej sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie, przed asesorem notarialnym Radosławem Chorabik w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 863/2007. W dniu 23 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Jednostki dominującej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki na Celtic Property Developments S.A.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano dnia 22 marca 2007 r. numer NIP 677-22-86-258. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała dnia 6 marca 2007 r. numer REGON 120423087.
- d. Zarejestrowany kapitał zakładowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosił 3.423.146,60 zł i składał się z 34.231.466 opłaconych akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
- e. Na dzień 14 listopada 2012 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli*:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.	10.082.930	1.008.293,00	zwykłe	29,6
Horseguard Trading Ltd	5.487.266	548.726,60	zwykłe	16,0
The Value Catalyst Fund Plc	4.490.475	449.047,50	zwykłe	13,2
QVT Fund LP	3.843.635	384.363,50	zwykłe	11,3
LP Value Ltd	2.198.450	219.845,00	zwykłe	6,5
LP Alternative Fund LP	2.196.668	219.666,80	zwykłe	6,4
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji	5.932.042	593.204,20	zwykłe	17,0
	34.231.466	3.423.146,60		100,0

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

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

W dniu 15 października 2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii D w formie emisji prywatnej, skierowanej do wybranych doradców Zarządu, o kwotę 7.602,20 zł tj. z kwoty 3.423.146,60 zł do kwoty

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

3.430.748,80 zł. Podwyższenie kapitału o kwotę 7.602,20 zł zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dnia 8 stycznia 2013 r.

f. W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy było,:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami,
- wynajem nieruchomości.

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

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

h. Po zakończeniu roku obrotowego na członka Zarządu Jednostki dominującej powołano w dniu 10 stycznia 2013 r. Andrew Pegge.

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

i. W skład Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2012 r. wchodziły następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Celtic Property Developments S.A.	Dominująca	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	31 grudnia 2012 r.
Mandy Investment Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Lakia Enterprises Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2012 r.
Lakia Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Gaetan Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Celtic Asset Management Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Liliane Investments Sp. z o.o.)	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Blaise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Robin Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
East Europe Property Financing AB	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers AB – zarejestrowany w Szwecji	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2012 r.
Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Elara Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Celtic Investments Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2012 r.
Gaston Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Buffy Holdings No 1 Ltd	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2012 r.
Challange Eighteen Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Celtic Trade Park Kft.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Celtic Property Development Kft.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.
Belize Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	Na dzień podpisania niniejszej opinii z badania, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone.	31 grudnia 2012 r.
Antigo Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2012 r.

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

I. Ogólna charakterystyka Grupy (cd.)

- j. W trakcie roku obrotowego nastąpiły następujące zmiany zakresu jednostek objętych konsolidacją:
- Zbyto następujące spółki zależne: Devin Investments Sp. z o.o., 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk., Tenth Planet d.o.o., KMA Sp. z o.o., Celtic Italy Srl;
 - Została przeprowadzona i zakończona likwidacja spółek: Darvest Investments Sp. z o.o., CAM Estates Ltd;
 - Zostały nabyte 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o.
- k. Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

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

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

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

	31.12.2012 r. tys. zł	31.12.2011 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	31.12.2012 r. (%)	31.12.2011 r. (%)
AKTYWA						
Aktywa trwałe	439.174	560.844	(121.670)	(21,7)	84,2	82,8
Aktywa obrotowe	82.677	116.764	(34.087)	(29,2)	15,8	17,2
Aktywa razem	521.852	677.608	(155.756)	(23,0)	100,0	100,0
PASYWA						
Kapitał podstawowy	3.431	3.407	24	0,7	0,7	0,5
Kapitał zapasowy	-	1.161	(1.161)	(100,0)	-	0,2
Kapitał rezerwowy	4.399	23.078	(18.679)	(80,9)	0,8	3,4
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(3.933)	(2.694)	(1.239)	46,0	(0,8)	(0,4)
Skumulowane zyski	379.724	518.329	(138.605)	(26,7)	72,8	76,5
Zobowiązania	138.230	134.327	3.903	2,9	26,5	19,8
Pasywa razem	521.851	677.608	(155.757)	(23,0)	100,0	100,0

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

	2012 r. tys. zł	2011 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	2012 r. (%)	2011 r. (%)
Przychody ze sprzedaży	16.728	41.630	(24.902)	(59,8)	(10,2)	(14,9)
Koszt własny sprzedaży	(9.916)	(29.721)	19.805	(66,6)	6,0	10,6
Zysk na sprzedaży	6.812	11.909	(5.097)	(42,8)	(4,2)	(4,3)
Strata operacyjna	(168.888)	(282.857)	113.969	(40,3)	102,9	101,0
Strata netto roku obrotowego	(162.844)	(286.198)	123.354	(43,1)	99,2	102,2
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	(1.239)	6.252	(7.491)	(119,8)	0,8	(2,2)
Całkowite dochody roku obrotowego	(164.083)	(279.946)	115.863	(41,4)	100,0	100,0

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

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Grupy

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

	2012 r.	2011 r.	2010 r.
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	144 dni	61 dni	33 dni
- szybkość obrotu zapasów	1 484 dni	864 dni	1 264 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność sprzedaży brutto	32%	24%	46%
- ogólna rentowność kapitału	(35)%	(42)%	10%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	26%	20%	13%
- szybkość obrotu zobowiązań	124 dni	47 dni	13 dni
	31.12.2012 r.	31.12.2011 r.	31.12.2010 r.
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	5,1	1,4	6,1
- wskaźnik płynności II	4,1	0,6	2,7

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego.

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

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

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

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

Celtic Property Developments S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, w skład której na 31 grudnia 2012 r. wchodziło 38 spółek zależnych (w tym 38 skonsolidowanych spółek zależnych).

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

W badanym okresie niżej opisane zjawiska miały istotny wpływ na wynik finansowy oraz sytuację majątkową i finansową Grupy:

- Na koniec roku obrotowego aktywa Grupy wyniosły 521.851 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zmniejszyła się o 155.757 tys. zł tj. o 23%. Spadek sumy bilansowej spowodowany był głównie poniesioną stratą w ciągu roku obrotowego w wysokości 162.844 tys. zł oraz spadkiem zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek łącznie z leasingiem finansowym o 54.460 tys. zł. Jednocześnie w Grupie wzrósł poziom długoterminowych kredytów i pożyczek w tym z tytułu leasingu finansowego o kwotę 76.407 tys. zł.
- Spadek wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych w trakcie badanego okresu o 96.388 tys. zł spowodowany był głównie stratą zanotowaną na wycenie nieruchomości inwestycyjnych do ich wartości godziwych w kwocie 55.709 tys. zł oraz sprzedażami nieruchomości w trakcie roku na łączną kwotę 86.470 tys. zł, które zostały częściowo skompensowane przeklasyfikowaniem zapasów o wartości 75.967 tys. zł do grupy nieruchomości inwestycyjnych.
- Wartość zapasów na koniec badanego roku wyniosła 15.469 tys. zł, co w porównaniu do stanu na koniec roku ubiegłego oznacza spadek o 50.787 tys. zł. Zmiany w pozycji zapasy związane były głównie z transakcjami sprzedaży (7.490 tys. zł), zakupu (7.010 tys. zł) oraz z przeklasyfikowaniem budynku biurowego, którego budowa zakończyła się w trakcie 2012 r. do pozycji nieruchomości inwestycyjnych (per saldo wartość budynku pomniejszona o nakłady poniesione w 2012 wyniosła 44.992 tys. zł). Na saldo zapasów na 31 grudnia 2012 r. składały się głównie towary handlowe oraz produkcja w toku, przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.
- Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosił 383.621 tys. zł i spadł w porównaniu do roku wcześniejszego o 159.660 tys. zł tj. o 29,4%, co wiązało się przede wszystkim z poniesioną w okresie badanym stratą w wysokości 162.844 tys. zł. Strata za rok 2012 r. została wygenerowana przede wszystkim w wyniku spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 55.709 tys. zł, straty zrealizowanej na sprzedaży nieruchomości w kwocie 46.319 tys. zł oraz odpisu z tytułu utraty wartości firmy w kwocie 22.171 tys. zł.
- Saldo zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2012 r. wynosiło 121.908 tys. zł i obejmowało zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek w tym leasingu finansowego w kwocie 111.015 tys. zł, zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego (cd.)

w wysokości 10.427 tys. zł oraz z tytułu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań w kwocie 466 tys. zł. Wzrost salda zobowiązań długoterminowych w porównaniu do roku ubiegłego o 69.441 tys. zł tj. o 132,4% wynikał głównie ze wzrostu wartości kredytów i pożyczek o kwotę 76.407 tys. zł i związany był z przeklasyfikowaniem zobowiązań z tytułu kredytów ze zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych, w ślad za podpisanym aneksem do umowy kredytowej z HSBC.

- Działalność operacyjna Grupy finansowana była głównie kapitałami własnymi oraz zobowiązania długoterminowymi. Saldo zobowiązań długoterminowych wzrosło z poziomu 52.467 tys. zł na 31 grudnia 2011 r. do 121.908 tys. zł na dzień bilansowy. Wskaźnik płynności I na dzień bilansowy wyniósł 5,1 (w porównaniu do 1,4 w roku poprzednim), natomiast wskaźnik płynności II na dzień bilansowy wyniósł 4,1 (w porównaniu do 0,6 w roku poprzednim).
- Zmianie uległy wskaźniki oraz struktura zadłużenia Spółki. Stopa zadłużenia wzrosła z 20% na koniec roku ubiegłego do 26% na koniec roku bieżącego.
- Przychody Grupy za rok badany wyniosły 16.728 tys. zł i spadły w porównaniu do roku poprzedniego o 24.902 tys. zł tj. 59,8%. Przyczyną spadku przychodów był głównie spadek przychodów z tytułu doradztwa z zakresu nieruchomości o 10.334 tys. zł oraz ze sprzedaży zapasów o 14.984 tys. zł.
- Koszt własny sprzedaży zmalał o 19. 805 tys. zł tj. o 66,6%. Grupa osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 6.812 tys. zł, który był niższy o 5.097 tys. zł w porównaniu do osiąganego w roku wcześniejszym.
- Strata netto wyniosła 162.844 tys. zł (w 2011 r. strata netto wynosiła 286.198 tys. zł). Znalazło to odzwierciedlenie we wzroście ogólnej rentowności kapitału, z (42)% do (35)%.
- Pogorszeniu uległ wskaźnik szybkości obrotu należności, który wyniósł 144 dni (61 dni w roku poprzednim).

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

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- a. Zarząd Jednostki dominującej przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w dokumentacji konsolidacyjnej oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Grupa posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd Jednostki dominującej dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Jednostkę dominującą zasady rachunkowości były dostosowane do potrzeb Grupy i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad i metod w stosunku do okresu ubiegłego.
- d. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- e. Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- f. Skutki sprzedaży całości lub części udziałów w jednostkach podporządkowanych zostały ujęte we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- g. Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.
- h. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia Jednostki dominującej dnia 24 maja 2012 roku oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 1 czerwca 2012 r. Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że jednostka nie złożyła sprawozdania finansowego za rok 2011 do ogłoszenia.
- i. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię z bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem.
- j. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)

- k. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33 poz. 259 z późn. zm.).

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

V. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A., w której jednostką dominującą jest Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej dnia 21 marca 2013 r.

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

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


Wojciech Maj

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 21 marca 2013 r.

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku

Celtic Property Developments S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Skonsolidowany portfel nieruchomości	4
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	10
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1 Informacje ogólne	11
1.1 Informacje o jednostce dominującej	11
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	12
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	12
2.1 Podstawa sporządzenia	13
2.2 Konsolidacja	17
2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD	19
2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	20
2.5 Nieruchomości inwestycyjne	20
2.6 Rzeczowe aktywa trwałe	21
2.7 Leasing	22
2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	22
2.9 Wartość firmy	22
2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych	22
2.11 Aktywa finansowe	23
2.12 Zapasy	23
2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	24
2.14 Kapitał podstawowy	24
2.15 Zobowiązania handlowe	24
2.16 Kredyty i pożyczki	24
2.17 Koszty finansowania	24
2.18 Podatek dochodowy	24
2.19 Odroczony podatek dochodowy	25
2.20 Świadczenia pracownicze	25
2.21 Rezerwy	25
2.22 Ujmowanie przychodów	26
2.23 Koszty	26
2.24 Dywidenda	26
2.25 Koszty finansowe z tytułu odsetek	27
2.26 Płatności oparte na akcjach	27
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	27
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	27
3.2 Zarządzanie kapitałem	29
4 Ważne oszacowania i osądy księgowe	29
5 Nieruchomości inwestycyjne	32
6 Wartość godziwa zabezpieczeń	33
7 Wartość firmy	33
8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	34
9 Zapasy	35
10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35
11 Kapitał podstawowy	36

Celtic Property Developments S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

12	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	37
13	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	37
14	Odroczony podatek dochodowy	39
15	Przychody	41
16	Koszt własny sprzedaży	42
17	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	42
18	Pozostałe przychody	43
19	Koszty administracyjne - pozostałe	44
20	Przychody i koszty finansowe netto	44
21	Podatek dochodowy	44
22	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	46
23	Pozycje warunkowe	46
24	Transakcje z jednostkami powązanymi i transakcje z pracownikami	47
25	Sezonowość działalności	49
26	Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	49
27	Zbycie jednostek zależnych	49
28	Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	49
29	Zdarzenia po dniu bilansowym	50
30	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	51
31	Wyplata dywidendy	51
32	Zysk na jedną akcję - podstawowy i rozwodniony	51
33	Segmenty sprawozdawcze	52

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Skonsolidowany portfel nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (Nota 6)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		31 grudnia 2012	Wartość godziwa
Solar (Viterra)	Lakia Investments		32 297
Jana Kazimierza	Mandy Investments		15 100
Ursus	Blaise Gaston Investments		45 830
Ursus	Challenge Eighteen		15 700
Ursus	1/95 Gaston Investments		28 850
Ursus	2/124 Gaston investments		18 840
Ursus	3/93 Gaston investments		19 250
Ursus	5/92 Gaston Investments		25 160
Ursus	6/150 Gaston Investments		9 800
Ursus	7/120 Gaston Investments		8 230
Ursus	8/126 Gaston Investments		15 830
Ursus	9/151 Gaston Investments		4 490
Ursus	10/165 Gaston Investments		10 700
Ursus	11/162 Gaston Investments		9 540
Ursus	12/132 Gaston Investments		22 370
Ursus	13/155 Gaston Investments		16 450
Ursus	15/167 Gaston Investments		11 130
Ursus	16/88 Gaston Investments		2 880
Ursus	18 Gaston Investments		8 600
Ursus	19/97 Gaston Investments		3 800
Ursus	20/140 Gaston Investments		4 070
Wolbórz	HUB Developments		2 400
IRIS	Belise Investments		82 582
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			24 118
			438 016

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE KLASYFIKOWANE W POZYCJI AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Wartość godziwa na dzień 31.12.2012

Aquarius	Robin Investments	22 894
----------	-------------------	--------

ZAPASY (Nota 9)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		31 grudnia 2012	Wartość godziwa
Magdalena (Lesznowola)	Gaetan Investments	3 550	3 550
Kamienica w Łodzi	Antigo Investments	5 246	5 300
Koszykowa	Elara Investments	1 100	1 100
		9 896	9 950
Jaktorów	Antigo Investments	340	340
Czosnów	Antigo Investments	1 300	1 300
Nowa Piasecznica	Antigo Investments	560	560
Alsonemedi	Celtic Trade Park	3 400	3 400
		5 600	5 600
		15 496	15 550

Łączna wartość godziwa nieruchomości

476 460

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Przychody ze sprzedaży	15	16 728	41 630
Koszt własny sprzedaży	16	(9 916)	(29 721)
W tym: koszt sprzedanych zapasów	9	(555)	(24 071)
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		(3 716)	860
koszt wykonanych usług		(5 645)	(6 510)
ZYSK NA SPRZEDAŻY		6 812	11 909
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	17	(20 728)	(30 716)
Koszty administracyjne - pozostałe	19	(21 465)	(15 727)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(1 387)	(1 999)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	28	(46 319)	0
Pozostałe przychody	18	2 303	643
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	(55 709)	(214 710)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	27	(10 224)	0
Utrata wartości wartości firmy	7	(22 171)	(32 257)
STRATA OPERACYJNA		(168 888)	(282 857)
Przychody finansowe	20	9 040	5 205
Koszty finansowe	20	(5 691)	(8 964)
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM		(165 539)	(286 616)
Podatek dochodowy	21	2 695	418
STRATA NETTO ROKU OBROTOWEGO		(162 844)	(286 198)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(1 239)	6 252
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		(164 083)	(279 946)
Strata			
przypadający na akcjonariuszy Spółki		(162 844)	(286 198)
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		(164 083)	(279 946)
PODSTAWOWA I ROZWODNIONA STRATA NA 1 AKCJĘ W PLN	32	(4,8)	(8,4)

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty na stronach od 11 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

		Na dzień	
	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	438 016	534 404
Rzeczowe aktywa trwałe		978	1 032
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		137	95
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach nieobjętych konsolidacją		35	37
Wartość firmy	7	0	22 967
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	8	2 264
Należności długoterminowe	8	0	45
Aktywa trwałe		439 174	560 844
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	15 496	66 283
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	17 186	23 233
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	27 101	16 249
		59 783	105 893
Aktywa trwałe /grupa zbycia przeznaczona do sprzedaży	26	22 894	10 871
Aktywa obrotowe		82 677	116 764
Aktywa razem			
		521 851	677 608

Noty na stronach od 11 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

		Na dzień	
	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	11	3 431	3 407
Kapitał zapasowy		0	1 161
Kapitał rezerwowy		4 399	23 078
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(3 933)	(2 694)
Skumulowane zyski/straty		379 724	518 329
Kapitał własny razem		383 621	543 281
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	466	638
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	111 015	34 608
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	10 427	17 221
		121 908	52 467
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	13 804	22 627
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		376	672
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	2 142	56 602
		16 322	79 901
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży	26	0	1 959
Zobowiązania krótkoterminowe w tym przeznaczone do sprzedaży		16 322	81 860
Zobowiązania razem		138 230	134 327
Pasywa razem		521 851	677 608

 Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

 Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

 Andrew Pegge
Członek Zarządu

 Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał podstawowy CPD	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)			
			Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2011	3 483	(8 946)	-	-	830 941	825 478
Podział zysku za 2010 rok	-	-	1 161	21 922	(23 083)	-
Odplatne umorzenie akcji	(76)	-	-	-	76	-
Uchwalenie emisji warrantów subskrypcyjnych	-	-	-	1 156	-	1 156
Wypłata zaliczki na poczet dywidendy	-	-	-	-	(3 407)	(3 407)
	(76)	-	1 161	23 078	(26 414)	(2 251)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	6 252	-	-	-	6 252
Zysk za rok obrotowy	-	-	-	-	(286 198)	(286 198)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	6 252	0	0	(286 198)	(279 946)
Stan na 31 grudnia 2011	3 407	(2 694)	1 161	23 078	518 329	543 281

Noty na stronach od 11 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym - cd

	Kapitał podstawowy CPD SA	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)			
			Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2012	3 407	(2 694)	1161	23 078	518 329	543 281
Pokrycie straty za 2011 rok	-	-	(1161)	(23 078)	24 239	-
Podwyższenie kapitału	24	-	-	-	-	24
Koszty poniesione w związku z emisją nowych akcji	-	-	-	(9)	-	(9)
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał	-	-	-	2 038	-	2 038
Wynagrodzenie Zarządu w warrantach	-	-	-	2 370	-	2 370
	24	-	(1161)	(18 679)	24 239	4 423
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	(1 239)	-	-	-	(1 239)
Strata za rok obrotowy	-	-	-	-	(162 844)	(162 844)
Całkowite dochody za rok obrotowy	-	(1 239)	-	-	(162 844)	(164 083)
Stan na 31 grudnia 2012	3 431	(3 933)	-	4 399	379 724	383 621

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 na stronach od 11 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	22	(63 278)	(16 074)
Odsetki zapłacone		(2 130)	(2 437)
Podatek dochodowy zapłacony		(256)	858
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(65 664)	(17 653)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(2 688)	(5 684)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		132	(192)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		39 190	0
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach zależnych		(3 944)	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		6 560	0
Otrzymane dywidendy		8 468	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		47 718	(5 876)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Emisja akcji		24	0
Otrzymane kredyty i pożyczki		43 767	9 192
Splata kredytów i pożyczek		(14 993)	(3 313)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom Spółki		0	(3 407)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		28 798	2 472
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		16 249	37 306
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		27 101	16 249

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty na stronach od 11 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

1.1 Informacje o jednostce dominującej

Dane o obecnej jednostce dominującej

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.

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

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej o wartości 3 483 tys. PLN. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc o wartości 500 tys. PLN. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Akcjonariusze Celtic Property Developments Plc stali się, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą Grupy.

Dane o spółce będącej jednostką dominującą przed datą połączenia

Spółka Celtic Property Developments Plc ("CPD Plc", "Spółka") została utworzona 20 grudnia 1990 r. w Jersey jako The East Europe Development Fund Limited. W dniu 24 października 2006 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Brytyjskie Wyspy Dziewicze, a w dniu 1 listopada 2007 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. W lutym 2010 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Cypr pod nazwą Celtic Property Developments Plc. Adres Spółki do 22 lutego 2010 r. to Craigmuir Chambers, PO Box 71, Roadtown, Tortola, Brytyjskie Wyspy Dziewicze. W okresie 23 lutego 2010 r. - 22 sierpień 2010 r. adres Spółki był następujący: 1 Naousis, 1 Karapatakis Building PC 6018, Larnaka, Cypr.

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony przez KNF prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2010 roku Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres kończący się 31 grudnia 2012 r. wykazuje stratę netto w kwocie 163 mln PLN (na 31 grudnia 2011 r. - strata netto w kwocie 286 mln PLN). Na stratę netto największy wpływ miał spadek wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 56 mln PLN, oraz strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 46 mln PLN.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej jest następujący:

Celtic Property Developments S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowegoZarząd:

Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu
Aled Rhys Jones	Członek Zarządu
Andrew Pegge	Członek Zarządu (powołany dnia 10 stycznia 2013 r., w miejsce Christophera Bruce'a, który 13 lipca 2012 r. złożył rezygnację)
Elżbieta Donata Wiczowska	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Marzena Bielecka	Przewodnicząca
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący
Mirosław Gronicki	Członek Rady
Colin Kingsnorth	Sekretarz
Wiesław Rozłucki	Członek Rady

Na dzień 31 grudnia 2012 r. akcjonariuszami Spółki byli*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Coopertave Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	10 082 930	29,4%	29,4%
Horseguard Trading Ltd	Cypr	5 501 681	16,0%	16,0%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	4 490 475	13,1%	13,1%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie, USA	3 843 635	11,2%	11,2%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 198 450	6,4%	6,4%
LP Alternative Fund LP	USA	2 196 668	6,4%	6,4%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji		5 993 649	17,5%	17,5%
		34 307 488	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne na dzień 31 grudnia 2012 r.

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 38 spółek zależnych.

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały zamieszczone w Nocie 2.2.

Czas trwania działalności poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy nie jest ograniczony. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Rokiem obrotowym CPD oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje:

- prowadzenie projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym,
- nabywanie gruntów i wznoszenie na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowanie istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni,
- wynajem budynków biurowych i magazynowych na własny rachunek,
- zarządzanie portfelami nieruchomości komercyjnych.

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych latach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, za wyjątkiem aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do poziomu wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

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

MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie. Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji umożliwiających użytkownikowi poznanie kwoty ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka.

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

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi w grudniu 2011 r. nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie.

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

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

Grupa stosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2015 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.).

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

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 współników”. 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.

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

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

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

Grupa zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2014 r.

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

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

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

Grupa zastosuje MSSF 13 od 1 stycznia 2013 r.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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.

Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych"

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

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

Grupa zastosuje zmiany do MSR 1 od 1 stycznia 2013 r.

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

Zmiany do MSR 12 "Realizacja wartości aktywów"

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

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

Grupa zastosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2013 r.

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.

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

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

Inne zmiany nie dotyczą 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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

Zmiana do MSR 32 - Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany do MSSF 1 - Kredyty rządowe

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

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

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

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

Interpretacja KIMSF 20 nie ma zastosowania dla Grupy.

Poprawki do MSSF 2009-2011

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

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

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

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w czerwcu 2012 r. zmiany w przepisach przejściowych do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. Zmiany będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub wcześniej – jeżeli standardy które są ich podstawą (MSSF 10, 11 lub 12) zostały zastosowane z datą wcześniejszą.

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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

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

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

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

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

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

2.2 Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym spółki celowe), w odniesieniu do których Grupa CPD ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu liczby akcji zapewniającej ponad połowę ogólnej liczby praw głosu. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa CPD kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można wykonać lub zamienić na akcje.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, od którego powstały lub od momentu przejścia nad nimi kontroli przez Grupę CPD. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

W razie konieczności wprowadzane są korekty do sprawozdań finansowych jednostek zależnych dostosowujące ich politykę rachunkowości do polityki Grupy.

Przejęcie przez Grupę jednostek rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany oraz zobowiązań wynikających z ustalenia elementu warunkowego wynagrodzenia umowy. Koszty związane z przejęciem ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w momencie poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Dla każdego przejęcia Grupa ujmuje udziały nie posiadające kontroli w jednostce przejmowanej według wartości godziwej lub według przypadającej na udziały nie posiadające kontroli proporcjonalnej części aktywów netto przejmowanej jednostki.

Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nie posiadających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów w kapitale własnym przejmowanej jednostki na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i start.

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy CPD. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty, chyba że wskazują one na utratę wartości. Tam, gdzie jest to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne podlegają zmianie dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę CPD.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.2 Konsolidacja - c.d.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wynik, aktywa i zobowiązania następujących jednostek zależnych:

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
1	Mandy Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2	Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
3	Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4	Darvest Investments Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	Lakia Enterprises Limited	0%	100%
5	Gaetan Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6	Celtic Asset Management Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Liliane Investments Sp. z o.o.)	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
7	Blaise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
8	Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
9	Devin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	0%	100%
10	East Europe Property Financing AB	Szwecja	CPD S.A.	100%	100%
11	Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
12	Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
13	Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
14	KMA Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Celtic Asset Management Sp. z o.o.)	Polska	Celtic Investments Limited	0%	100%
15	Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Celtic Investments Limited	100%	0%
		Polska	Lakia Enterprises Limited	0%	100%
16	Buffy Holdings No 1 Ltd	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
17	Challange Eighteen Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%
18	Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
19	Tenth Planet doo	Czarnogóra	Lakia Enterprises Limited	0%	100%
20	Celtic Property Development Ktf.	Węgry	Celtic Investments Limited	100%	100%
21	Celtic (Italy) Srl	Włochy	Celtic Investments Limited	0%	100%
22	CAM Estates Ltd	Wielka Brytania	Celtic Investments Limited	0%	100%
23	Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Blaise Investments Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
24	1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
25	2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
26	3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
27	4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
28	5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
29	6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
30	7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
31	8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
32	9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
33	10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
34	11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
35	12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
36	13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
37	14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
38	16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
39	17/110 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	0% 0%	99% 1%
40	15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
41	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
42	19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
43	20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
44	Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
45	Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	0%

2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012 nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy CPD:

- zbyto następujące spółki zależne: Devin Investments Sp. z o.o., 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk, Tenth Planet d.o.o., KMA Sp. z o.o., Celtic Italy Srl.,
- została przeprowadzona i zakończona likwidacja spółek: Darvest Investments Sp. z o.o., CAM Estates Ltd,
- zostały nabyte 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o..

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy CPD wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji Grupy CPD.

(b) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD

Wyniki i sytuację finansową wszystkich jednostek Grupy CPD (z których żadna nie prowadzi działalności w warunkach hiperinflacji), których waluty funkcjonalne różnią się od waluty prezentacji, przelicza się na walutę prezentacji w następujący sposób:

- (i) aktywa i zobowiązania w każdym prezentowanym bilansie przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na ten dzień bilansowy;
- (ii) dochody i koszty przelicza się według kursów średnich (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji; w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji); zyski i straty przelicza się według kursów średnich okresu sprawozdawczego z wyjątkiem zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, które się przelicza na PLN przy użyciu kursów z dni transakcji; oraz
- (iii) wszelkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Przy sprzedaży jednostki prowadzącej działalność za granicą, takie różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym jako część zysku lub straty ze sprzedaży. Wartość firmy i korekty do poziomu wartości godziwej, które powstają przy nabyciu jednostki zagranicznej traktuje się jako aktywa jednostki zagranicznej oraz przelicza według kursu zamknięcia na dzień bilansowy. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania długoterminowego przychodu z najmu lub czerpania przychodu z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki będące w Grupie CPD, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomość inwestycyjną składają się grunty własne, budynki własne oraz grunty w ramach leasingu operacyjnego (prawo wieczystego użytkowania).

Grunty, co do których przyszłe plany nie są pewne, są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Przyszłe plany mogą zależeć od ograniczeń zagospodarowania i stąd pozostają niepewnymi do momentu, gdy projekt inwestycji jest ostateczny i zostaną otrzymane niezbędne pozwolenia. Przeniesienie do, lub z grupy nieruchomości inwestycyjnej jest dokonywane tylko w takim momencie, gdy nastąpi potwierdzona zmiana jej przeznaczenia. Przy przeniesieniu z grupy zapasów do grupy nieruchomości inwestycyjnej, która będzie wyceniona według wartości godziwej, różnica pomiędzy wartością godziwą nieruchomości na ten moment a jej wcześniejszą wartością księgową jest odniesiona do wyniku finansowego. Przy przeniesieniu z grupy nieruchomości inwestycyjnej wycenianej według jej wartości godziwej do grupy zapasów, kosztem nieruchomości przy późniejszym ujęciu zgodnie z MSR 2 jest jej wartość godziwa na dzień zmiany przeznaczenia.

Grunty w ramach leasingu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w przypadku, gdy spełniona jest definicja nieruchomości inwestycyjnej. Leasing operacyjny jest ujmowany jak gdyby był leasingiem finansowym.

Nieruchomość inwestycyjna jest ujmowana początkowo według poniesionych kosztów, w tym również kosztów transakcyjnych związanych z jej nabyciem. Koszt ten jest powiększony o koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnej w trakcie okresu, kiedy prowadzone są czynne prace związane z nieruchomością.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.5 Nieruchomości inwestycyjne - c.d.

Po początkowym ujęciu, nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana według wartości godziwej. Wartość godziwa jest obliczana przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne, o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o. Portfolio nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniane zgodnie z RICS Valuation – Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) obowiązującymi od dnia 30 marca 2012 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość godziwa także odzwierciedla, według analogicznych założeń, wypływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością. Pewne wypływy są ujmowane jako zobowiązania, w tym zobowiązania leasingu finansowego z tytułu gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgowa aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym są ponoszone. Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".

Zyski i straty ze zbycia nieruchomości ustalane są w drodze porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmowane są w wyniku finansowym, w pozycji "Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych".

2.6 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w wyniku finansowym okresu w którym nastąpiło zbycie.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.7 Leasing

(a) *Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingodawcą*

Nieruchomości leasingowane oddane w leasing operacyjny zostały ujęte jako nieruchomości inwestycyjne w bilansie. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego ujmowane są jako przychód metodą liniową przez okres leasingu.

(b) *Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingobiorcą*

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego, po pomniejszeniu o ewentualne specjalne oferty promocyjne uzyskane od leasingodawcy (finansującego), obciążają koszty metodą liniową przez okres obowiązywania leasingu.

Grunt leasingowany przez Grupę CPD w ramach leasingu operacyjnego jest zaklasyfikowany i zaksięgowany jako nieruchomość inwestycyjna jedynie jeżeli wszystkie wymanagane warunki są spełnione:

- spełniona jest pozostała część definicji nieruchomości inwestycyjnej;
- leasing operacyjny jest zaksięgowany jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17 Leasing oraz
- Grupa CPD wykorzystuje model wartości godziwej opisany w MSR 40 dla ujmowania aktywów.

W tym przypadku leasing finansowy jest ujmowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej nieruchomości objętej leasingiem i bieżącej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu. Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie i koszty finansowe przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania, po pomniejszeniu o koszt finansowy, ujmowane są w pozostałych zobowiązaniach długoterminowych.

2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

Na wartości niematerialne składają się licencje na oprogramowanie komputerowe. Nakłady na nabyte licencje są kapitalizowane w wysokości kosztów poniesionych na ich nabycie oraz kosztów ponoszonych na doprowadzenie tego oprogramowania do użytkowania. Licencje na oprogramowanie są amortyzowane przez szacowany okres ich użytkowania (od 3 do 5 lat) metodą liniową.

2.9 Wartość firmy

Zasady ustalania wartości firmy na moment przejścia jednostki zależnej zostały przedstawione w notcie 2.2

Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokację robi się do takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała.

Wartość firmy powstająca w wyniku przejścia podmiotu zagranicznego oraz jakiegokolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań do poziomu wartości godziwej, powstałe w drodze przejścia podmiotu zagranicznego traktuje się jako aktywa i pasywa podmiotu zagranicznego i przelicza po kursie zamknięcia. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania, takie jak wartość firmy, nie podlegają amortyzacji, lecz corocznie są testowane pod kątem możliwej utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębne przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Niefinansowe aktywa, inne niż wartość firmy, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanej odpisu.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.11 Aktywa finansowe

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

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

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

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

Należności ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności i pożyczek jest ustalany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek, że Grupa CPD nie będzie w stanieściągnąć pojedynczej lub grupy należności zgodnie z pierwotnym terminem zapadalności. Poważne trudności finansowe dłużnika, wysokie prawdopodobieństwo upadłości lub innej reorganizacji finansowej dłużnika, naruszenie umowy lub zaleganie w płatnościach są przesłankami, które wskazują na utratę wartości należności handlowych i pożyczek. Kwotę odpisu określa się jako różnicę między wartością księgową, a wartością bieżącą szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych wg pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

Do tej kategorii Grupa zalicza również środki pieniężne. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy.

2.12 Zapasy

Na zapasy składają się nakłady ponoszone w związku z nieruchomościami oczekującymi lub będącymi w trakcie budowy w celu ich późniejszej sprzedaży, nakłady ponoszone na projekty budownictwa mieszkaniowego oraz nakłady na działki przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.

Zapasy wykazywane są w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia, nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszty sprzedaży.

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

- poniesione koszty związane z projektem lub jego etapem, który nie jest gotowy do sprzedaży (produkcja w toku);
- poniesione koszty dotyczące niesprzedanych jednostek związanych z projektem lub jego etapem dostępnym do sprzedaży (wyroby gotowe).

Na koszty projektowe składają się:

- a) grunty lub prawo użytkowania gruntów,
- b) koszty prac podwykonawców,
- c) koszty związane z planowaniem i projektowaniem,
- d) koszty finansowania w zakresie, w którym można je bezpośrednio przypisać do realizacji projektu,
- e) opłaty związane z realizacją projektu,
- f) koszty stałe budowy i pozostałe koszty bezpośrednie.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży jest klasyfikowana jako aktywo trwale przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5. Aktywa trwale są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Te aktywa są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, a ich sprzedaż w ciągu 12 miesięcy uważana jest za wysoce prawdopodobną.

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

- zarząd jest zdecydowany wypełnić plan sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej;
- został zainicjowany aktywny plan w celu znalezienia nabywcy;
- nieruchomość inwestycyjna jest aktywnie oferowana do sprzedaży w uzasadnionej cenie w stosunku do jej bieżącej wartości rynkowej;
- oczekuje się, że sprzedaż można zakwalifikować jako zakończoną transakcję w ciągu roku od momentu klasyfikacji;
- jest wysoce nieprawdopodobne, że do planu zostaną wprowadzone istotne zmiany lub plan zostanie wycofany.

Grupa CPD wycenia nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej. Pozostałe aktywa trwale (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży są ujmowane według niższej z dwóch kwot: wartości księgowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Jeżeli Grupa CPD zakwalifikowała aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży, lecz powyższe kryteria nie są już spełniane, Grupa CPD przestaje klasyfikować aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży.

2.14 Kapitał podstawowy

Akcje zwykle zalicza się do kapitału podstawowego.

2.15 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych koszt zamortyzowany równy jest wartości nominalnej.

2.16 Kredyty i pożyczki

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

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

2.17 Koszty finansowania

Koszty finansowania zewnętrznego poniesione bezpośrednio w związku z budową kwalifikowanego aktywa są kapitalizowane przez okres wymagany do ukończenia projektu i doprowadzenia go do zamierzonego użytkowania.

2.18 Podatek dochodowy

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania - zgodnie z lokalnym prawem podatkowym) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.19 Odroczonego podatek dochodowy

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

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

2.20 Świadczenia pracownicze

a) Zobowiązania emerytalne

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

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

b) Wynagrodzenia w formie akcji

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

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

2.21 Rezerwy

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

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.22 Ujmowanie przychodów

Na przychody składają się przychody ze sprzedaży zapasów, z najmu, opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz przychody z tytułu doradztwa w zakresie nieruchomości.

Grupa CPD ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju transakcji. Grupa CPD opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów.

(a) Przychody z najmu

Przychody z najmu w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane specjalne oferty są ujmowane jako integralna część przychodu z najmu. Są one ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu metodą liniową jako pomniejszenie przychodu z najmu.

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

Opłaty za usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania są ujmowane w okresie, w którym usługi zostały wykonane.

(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

Przychody ze sprzedaży nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i biurowym są ujmowane w momencie przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści (przekazanie prawa własności w następstwie podpisania aktu notarialnego) wynikającego z posiadanej nieruchomości, pod warunkiem, że Grupa CPD uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie.

Otrzymane zaliczki związane z przedsprzedażą nieruchomości o charakterze mieszkaniowym są odroczone do momentu spełnienia kryteriów uznania za przychody.

(d) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.23 Koszty

Koszt własny sprzedaży jest ujmowany w kwocie całkowitych skapitalizowanych kosztów sprzedawanych zapasów.

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, odpis z tytułu utraty wartości jest ujmowany natychmiast jako koszt. Wartość bilansową sprzedanych zapasów ujmuje się jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

Koszt własny sprzedaży zawiera głównie koszt sprzedanych produktów i pozostałe koszty operacyjne dotyczące bezpośrednio nieruchomości generujących przychody.

Koszty administracyjne związane z nieruchomością obejmują koszty, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, koszty utrzymania, składki ubezpieczeniowe, wyceny, itp. Są one ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Pozostałe koszty administracyjne związane bezpośrednio z nieruchomością, które nie zawierają ogólnych i administracyjnych kosztów, są ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Przychody z tytułu usług fakturowanych dla najemców oraz dotyczące ich koszty świadczenia tych usług są wykazywane odrębnie, gdyż Grupa CPD nie działa jako agent.

2.24 Dywidenda

Dywidendy należne akcjonariuszom Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy CPD na koniec okresu, w którym zostały uchwalone przez walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.25 Koszty finansowe z tytułu odsetek**

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w skonsolidowanym wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów, które są kapitalizowane do wartości aktywów kwalifikowanych.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego oraz alokowania przychodu z tytułu odsetek lub kosztu z tytułu odsetek w danym okresie. Efektywna stopa procentowa jest stopą, która precyzyjnie określa zdyskontowane do wartości bieżącej szacowane przyszłe przepływy pieniężne w oczekiwanym okresie obowiązywania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, jeżeli jest to konieczne, do wartości bilansowej netto aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne uwzględniając wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (np. możliwości przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty uiszczone lub otrzymane od stron umowy, które są integralną częścią efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcyjnych oraz wszystkich innych składek lub rabatów.

2.26 Płatności oparte na akcjach

Grupa ujmuje dobra lub usługi otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności opartych na akcjach w momencie, gdy otrzymuje te dobra lub usługi. Jednocześnie ujmowany jest odpowiadający im wzrost w kapitale własnym, jeśli dobra lub usługi otrzymano w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w instrumentach kapitałowych lub zobowiązanie, jeśli dobra lub usługi nabyto w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych.

Grupa wycenia usługi pracownicze otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji w wartości godziwej i rozlicza w koszty przez okres nabywania praw.

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

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości odnoszące się do powyższych instrumentów finansowych opisane są w Nocie 2. Ogólna polityka Grupy CPD dotycząca zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko zmiany kursu walut

Grupa prowadzi działalność międzynarodową i narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż waluta funkcjonalna stron zaangażowanych. W szczególności ryzyko to dotyczy znaczących kwot kredytów bankowych uzyskanych przez spółki zależne, których walutą funkcjonalną jest PLN, a które są denominowane w EUR. Rozrachunki wewnątrzgrupowe są całkowicie wyeliminowane z niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wyjątkiem dodatnich i ujemnych różnic kursowych mających wpływ na skonsolidowany wynik finansowy. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje handlowe lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki lub jednostek zależnych.

Zarząd Grupy CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i podejmuje działania adekwatne do sytuacji. Ryzyko kursowe, które powstaje w związku z obsługą długu walutowego jest minimalizowane poprzez generowanie przychodów z najmu, jak również negocjowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w walucie, w której zaciągnięty jest kredyt inwestycyjny. Aktualnie Grupa CPD nie jest zaangażowana w jakiejkolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zadłużenie w walutach obcych - EUR	88 492	63 214
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Tarcza podatkowa	168	120
Wpływ na wynik netto	717	512

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1 Czynniki ryzyka finansowego - c.d.

(ii) Ryzyko cenowe

Grupa CPD narażona jest na ryzyko cenowe związane z wartością nieruchomości oraz ryzyko przychodów z najmu, które to nie są ryzykami finansowymi.

(iii) Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa CPD, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy CPD ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z długoterminowymi kredytami bankowymi (nota 13). Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Grupa CPD nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	89 039	64 507
	3 629	3 752
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	890	645
Tarcza podatkowa	169	123
Wpływ na wynik netto	721	523
Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania na 31.12.2012 r. są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.		

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i należności. Ograniczane jest poprzez deponowanie środków pieniężnych w bankach o wysokiej wiarygodności (głównie HSBC, BRE Bank, BZ WBK, Unicredit), ustanowione zabezpieczenia spłaty należności z tytułu usług najmu w postaci depozytów gotówkowych lub gwarancji bankowych, a w przypadku należności z tytułu sprzedaży budynków poprzez depozyt u niezależnego agenta.

Nie wszystkie należności Grupy są zabezpieczone depozytami lub gwarancjami. Grupa aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonywanie ich odpisu aktualizującego

Odpisy aktualizacyjne dokonuje się w odniesieniu do:

- dla należności przeterminowanych 91-180 dni, odpis dokonywany jest w wysokości 50 % wartości należności przeterminowanych,
- dla należności przeterminowanych powyżej 180 dni, odpis dokonywany jest w wysokości 100% wartości należności przeterminowanych.

(c) Ryzyko płynności

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

Umowne niezdyktowane przepływy pieniężne:

Na dzień 31.12.2012

	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	5 366	59 792	153 676
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	13 102	466	0
	18 468	60 258	153 676

Na dzień 31.12.2011

	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	60 697	16 458	146 715
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	19 643	638	0
	80 340	17 096	146 715

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz dla innych zainteresowanych stron, przy jednoczesnej optymalizacji kosztu kapitału.

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

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

Strategią Grupy CPD jest utrzymanie współczynnika struktury finansowania na poziomie poniżej 40%

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Kredyty razem (nota 13)	113 157	91 210
Zobowiązania handlowe i inne (nota 12)	14 270	23 265
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10)	-27 101	-16 249
Zadłużenie netto	100 326	98 226
Kapitał własny	383 621	543 281
Kapitał razem	483 947	641 507
Współczynnik struktury finansowania	20,7%	15,3%

W stosunku do roku poprzedniego współczynnik struktury finansowania zwiększył się o 35%. Główną przyczyną zmiany współczynnika był spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz zaciągnięcie nowych transz w ramach kredytu z BZ WBK.

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie.

Zarząd dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówiono poniżej.

(a) Szacowana wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Najlepszym wyznacznikiem wartości godziwej są obowiązujące ceny na aktywnym rynku dla podobnych umów i kontraktów. W przypadku braku takich informacji, Grupa CPD ustala kwotę z zakresu rozsądnych szacunków wartości godziwych. Przy dokonywaniu osądu, Zarząd bierze pod uwagę różnorodne informacje, włączając:

- (i) aktualne ceny na aktywnym rynku dla nieruchomości o innym charakterze, stanie i lokalizacji (lub będącej przedmiotem innej umowy lub kontraktu), skorygowane tak, by odzwierciedlić te różnice;
- (ii) ostatnie ceny podobnych nieruchomości na mniej aktywnych rynkach, skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian warunków ekonomicznych, które zaszły od momentu zawarcia transakcji po danej cenie; i
- (iii) zdyskontowane projekcje przepływów pieniężnych oparte na wiarygodnych założeniach przyszłych przepływów pieniężnych, pochodzących z warunków istniejących umów leasingu i innych kontraktów (gdzie możliwe) z zewnętrznych źródeł takich jak bieżące czynsze rynkowe dla podobnych nieruchomości w tej samej lokalizacji i o tym samym stanie, przy użyciu stóp dyskontowych, które odzwierciedlają bieżącą ocenę niepewności na rynku co do kwoty i czasu wystąpienia przepływów pieniężnych.

Odpowiednia metoda szacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przez zewnętrznego wykwalifikowanego rzeczoznawcę majątkowego. Kluczowe założenia używane przez rzeczoznawców są oparte głównie na warunkach rynkowych istniejących na dzień bilansowy jak również obowiązujących umowach leasingowych.

Oczekiwane przyszłe rynkowe przychody z czynszów są oszacowane na podstawie obowiązujących umów najmu oraz bieżących rynkowych przychodów dla podobnych nieruchomości w tej samej lokalizacji i tym samym stanie.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe - c.d.

Przy przygotowywaniu raportów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD, zewnętrznym rzeczoznawcy wyłączyli sprzedaż dokonywaną w trudnych warunkach finansowych przy rozpatrywaniu porównywalnych cen sprzedaży. Zarząd dokonał przeglądu założeń rzeczoznawców stanowiących fundament dla modeli zdyskontowanych przepływów pieniężnych stosowanych przy wycenie, oraz potwierdził, że czynniki takie jak zastosowana stopa dyskontowa została właściwie określona biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy.

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

W obecnej wycenie nieruchomości położone na obszarze Ursusa zostały wycenione z uwzględnieniem aktualnej sytuacji planistycznej (brak planu, obowiązujące studium, istniejące otoczenie). W projektowanym planie wiele nieruchomości miało podobne przeznaczenie i możliwości zabudowy, mogły więc posiadać zbliżoną wartość rynkową. Obecna wycena odzwierciedla zróżnicowanie poszczególnych nieruchomości oraz przewidywane możliwości ich zagospodarowania przy braku ustaleń planistycznych wynikających z planu miejscowego.

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.

Na potrzeby wycen posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,25% - 8% (w 2011 r. 7,25% - 8%) oraz stopami dyskonta w przedziale 7,5% - 9% (w 2011 r. 7,5% - 9%) .

W 2012 roku Grupa osiągnęła stratę na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w wysokości 67,4 mln PLN (w 2011 r. strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 214,7 mln PLN).

W związku z zastosowaniem zróżnicowanych metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych zmienne szacunkowe w różnym stopniu wpływają na uzyskiwane wartości godziwe. Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych na zmiany kluczowych zmiennych szacunkowych, przy założeniu określonego wzrostu / spadku każdej z nich. Przy czym analiza przeprowadzana jest niezależnie dla każdej zmiennej przy założeniu niezmiennych innych wartości szacunkowych.

Dane na 31.12.2012

Nieruchomości inwestycyjne według metody wyceny	wartość godziwa	wpływ zmiennych szacunkowych		
		stopy dyskonta i kapitalizacji (+0,25 pp) / (-0,25 pp)	przewidywane stawki czynszów (+ 2,5%) / (- 2,5%)	ceny sprzedaży (+ 2,5 %) / (- 2,5 %)
zdyskontowanych przepływów pieniężnych	114 878	-4539 / 4539	2739 / - 2739	n/d
porównawcza	299 020	n/d	n/d	7475,5 / - 7475,5
użytkowanie wieczyste gruntów	24 118	-763 / 763	n/d	n/d
	438 016	0	0	0

Dane na 31.12.2011

Nieruchomości inwestycyjne według metody wyceny	wartość godziwa	wpływ zmiennych szacunkowych		
		stopy dyskonta i kapitalizacji (+0,25 pp) / (+0,25 pp)	przewidywane stawki czynszów (+ 2,5%) / (+ 2,5%)	ceny sprzedaży (+ 2,5 %) / (+ 2,5 %)
zdyskontowanych przepływów pieniężnych	65 811	-1727 / 1727	1060 / - 1060	n/d
porównawcza	441 890	n/d	n/d	11047 / - 11047
użytkowanie wieczyste gruntów	26 703	-846 / 846	n/d	n/d
	534 404	0	0	0

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.***b) Podatek dochodowy*

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnościowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku.

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

Ze względu na małe prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Grupa nie aktywowała strat podatkowych za 2012 r. w wysokości 132,2 mln PLN.

c) Utrata wartości wartości firmy

Oszacowanie utraty wartości w odniesieniu do ośrodka generującego środki pieniężne do którego alokowano wartość firmy wymaga przeprowadzania znacznych ocen i dokonania oszacowań takich jak kwota i moment przyszłych przepływów pieniężnych, prognozowana sprzedaż i zyskowność istniejących i nowych projektów, przyszłe nakłady kapitałowe, wskaźniki wzrostu oraz stopy dyskonta, odzwierciedlające aktualne uwarunkowania rynkowe, aby ustalić wartość godziwą każdego z projektów Grupy CPD. Całkowita wartość odzyskiwalna jest porównywana z wartością bilansową, zawierającą wartość firmy. Grupa CPD przeprowadza coroczne testy, aby ocenić czy nie występuje utrata wartości w odniesieniu do wartości firmy, zgodnie z polityką rachunkowości opisaną w nocie 2.10. Wartość firmy jest przypisana do ośrodka generującego środki pieniężne, którym jest cała Grupa CPD, ponieważ oczekuje się, że wszystkie jednostki w ramach Grupy CPD będą czerpały korzyści z połączenia jednostek. Wartość firmy powstała w 2007 r. przy nabyciu grupy jednostek, w skład której wchodziły jednostki świadczące usługi zarządcze.

W rezultacie tej transakcji wszystkie nieruchomości utrzymywane w ramach Grupy CPD są zarządzane przez nabytą jednostkę - zarządcę nieruchomości. Wartość odzyskiwalna ośrodka generującego środki pieniężne (OGSP) została ustalona w oparciu o wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży. Na wartość godziwą OGSP składa się wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych oraz wartość godziwa pozostałej działalności Grupy CPD. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest określana, zgodnie z zasadami opisanymi w nocie 4(a), natomiast wartość godziwa pozostałej działalności Grupy CPD jest określana przy użyciu projektowanych przepływów pieniężnych netto w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd budżety finansowe. Budżety obejmują pięcioletnie okresy i zakładają, że jednostka świadcząca usługi zarządcze będzie zbyta lub zlikwidowana po upływie tego okresu, chyba, że podejmie nowe projekty nie ujęte w bieżących budżetach.

Kalkulacja przepływów pieniężnych opiera się na znaczącym założeniu co do wysokości kwoty uprzywilejowanej dywidendy oraz pozostałych przepływów wynikających z zawartej umowy zarządzania portfelem inwestycyjnym. W 2011 r. Grupa otrzymała dywidendę w wysokości 4,4 mln PLN z tego tytułu i wypracowała prawo do wypłaty dalszych 2 mln EUR dywidendy, które Grupa otrzymała w 2012 roku. Jednocześnie dotychczasowa umowa, na podstawie której szacowane były przepływy pieniężne z tytułu dywidendy, wygasła w grudniu 2011 roku a w jej miejsce została podpisana kolejna umowa na zmienionych warunkach, która nadal przewidywała wynagrodzenie za zarządzanie portfelem inwestycyjnym w latach 2012 - 2013. W trakcie 2012 r. Grupa Celtic nie wygenerowała dodatkowych przychodów w związku z podpisaną umową i zgodnie z szacunkami Zarządu nie są spodziewane przyszłe przepływy pieniężne z tego tytułu. Na 31 grudnia 2012 r. Zarząd w oparciu o przewidywane przyszłe przepływy pieniężne generowane przez umowę zarządzania portfelem inwestycyjnym oszacował wartość odzyskiwalną wartości firmy na poziomie zera i zdecydował o utworzeniu odpisu aktualizującego wartość firmy w wysokości 22,3 mln PLN.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5 Nieruchomości inwestycyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Stan na początku roku/okresu	534 404	754 216
Nakłady inwestycyjne	2 688	5 684
Zbycie nieruchomości	(51 607)	0
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	(40 860)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedażą nieruchomości	(5 660)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z zapasów	3 081	0
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(6)	(1 966)
Przeniesienie z zapasów	75 976	0
Wywłaszczenie działek	(1 396)	0
Wynik z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej	(55 709)	(214 710)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (Nota 26)	(22 894)	(8 820)
	438 016	534 404

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2012 oraz 31 grudnia 2011 r. zgodnie z następującymi normami i przepisami: Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book") opublikowanymi w lutym 2003 r., które weszły w życie 1 maja 2003 r., oraz Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez RICS, które weszły w życie 30 marca 2012 r.

Dalsze informacje dotyczące wyceny na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w nocie 4 (a).

Na dzień 31 grudnia 2012 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

W związku z tym, że wycena nieruchomości jest pomniejszona o opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, "księgowa wartość godziwa" nieruchomości została powiększona o wartość zobowiązania finansowego z tytułu użytkowania. Takie ujęcie powoduje podwyższenie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej o kwotę zobowiązania z tytułu dzierżawy.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Nieruchomość inwestycyjna wg zewnętrznej wyceny	413 898	507 701
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	24 118	26 703
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	438 016	534 404

W grudniu 2011 r., w związku z podpisaną umową przedwstępną sprzedaży spółki zależnej 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. S.k., nieruchomość należąca do tejże spółki została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do zbycia i w sprawozdaniu na 31 grudnia 2011 r. zaprezentowana w pozycji "aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży" (Nota 26). Spółka została zbyta w maju 2012 r.

W maju 2012 r., w ramach transakcji sprzedaży udziałów jednostki zależnej Devin Investments Sp. z o.o. została zbyta nieruchomość inwestycyjna położona w Warszawie, przy ulicy Łopuszańskiej. W maju 2012 r. została zbyta przez spółkę zależną 4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk nieruchomość położona w Warszawie, w dzielnicy Ursus. W lipcu 2012 r. spółka zależna 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk zbyła nieruchomość położoną w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych został zaprezentowany w Nocie 28.

W październiku 2012 r. zakończyła się budowa budynku biurowego IRIS, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów. Budynek został przyjęty do użytkowania i przekwalifikowany na nieruchomość inwestycyjną.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5 Nieruchomości inwestycyjne - c.d.

W grudniu 2012 r. nieruchomość położona przy ulicy Połczyńskiej w Warszawie należąca do spółki zależnej Robin Investments Sp. z o.o. została przeniesiona do aktywów przeznaczonych do zbycia w sprawozdaniu na 31 grudnia 2012 r. zaprezentowana w pozycji "aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży" (Nota 26). Na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiło zbycie nieruchomości.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
- przynoszących dochody z czynszów	3 660	3 418
- pozostałych	2 533	3 916
	6 193	7 334

6 Wartość godziwa zabezpieczeń

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Aquarius	22 894	30 477
Łopuszańska	0	40 860
Ursus	45 830	54 720
Jana Kazimierza	15 100	16 910
Cybernetyki 7b	32 297	35 334
IRIS	82 582	45 935
	198 702	224 236

Wyżej wymienione nieruchomości stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych, z czego umowy z HSBC na kwotę 116.120 tys. zł. oraz BZ WBK na kwotę 82.582 tys. zł.

7 Wartość firmy

Wartość firmy jest wynikiem transakcji połączenia jednostek gospodarczych, która miała miejsce w 2007 r. Wartość firmy powstała w EUR i na każdy dzień bilansowy jest przeliczana na PLN wg kursu z dnia bilansowego, a różnice kursowe z przeliczenia odnoszone są na pozostałe całkowite dochody.

Dokonana przez Zarząd CPD na 2012 r. ocena wartości odzyskiwalnej wartości firmy wykazała utratę wartości w wysokości 22.2 mln PLN (na koniec 2011 r. - 32.3 mln PLN). Test został opisany w notcie 4 (c).

	2012	2011
Bilans otwarcia	22 967	49 504
Różnice kursowe	(795)	5 720
Odpis z tytułu utraty wartości	(22 171)	(32 257)
Bilans zamknięcia	0	22 967

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Należności handlowe	6 990	3 380
Należności pozostałe	921	5 665
Rozliczenie międzyokresowe kosztów	4 255	5 471
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	665	198
Należności publicznoprawne	4 190	6 416
Należności od jednostek powiązanych	73	2 103
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	17 186	23 233
Należności długoterminowe	0	45
Razem należności handlowe i należności pozostałe	17 186	23 278

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej. Większość należności handlowych z tytułu najmu jest zabezpieczonych. Grupa CPD wymaga od swoich najemców zabezpieczenia w postaci ekwiwalentu w wysokości miesięcznego - trzymiesięcznego czynszu. Należności z tytułu najmu są głównie zabezpieczone poprzez depozyty bankowe.

Grupa CPD ujęła stratę w wysokości 2 955 tys. PLN z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2012 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2011 r.: 1 733 tys. PLN). Strata została ujęta w pozycji "pozostałe koszty administracyjne" w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Należności handlowe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Bieżące	6 990	3 110
Przeterminowane bez utraty wartości	0	270
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	858	2 115

Należności od jednostek powiązanych

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Bieżące	73	484
Przeterminowane bez utraty wartości	0	369
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	0	1 250

Utrata wartości należności

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
- <i>należności handlowe:</i>		
Bilans otwarcia	2 115	742
- zwiększenia	394	1 733
- zmniejszenia	(1 651)	(360)
Bilans zamknięcia	858	2 115
- <i>należności pozostałe:</i>		
Bilans otwarcia	31	31
- zwiększenia	2 561	0
- zmniejszenia	(2 561)	0
Bilans zamknięcia	31	31

Maksymalna kwota narażenia na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy odpowiada kwocie wartości bilansowej należności. Zdaniem Zarządu nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa CPD ma dużą grupę najemców.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Zapasy

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Produkcja w toku	5 246	45 935
Wyroby gotowe	1 100	2 840
Towary handlowe	9 150	17 508
	15 496	66 283

W 2012 r. Grupa zakończyła rozpoczęty w roku poprzednim projekt budowy budynku biurowego IRIS. Budynek został przyjęty do użytkowania i częściowo wynajęty w październiku 2012 r. W związku ze zmianą planów Zarządu odnośnie IRISa nieruchomość ta została przeniesiona do nieruchomości inwestycyjnych i wyceniana na dzień bilansowy po wartości godziwej. Wyroby gotowe i towary obejmują nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności; nieruchomości te są zlokalizowane w Czosnowie, Jaktorowie i Magdalence (Polska), jak również zakończone inwestycje tj. Koszykowa (Polska) i Alsonemedi (Węgry). Kamienica w Łodzi klasyfikowana jest jako produkcja w toku.

W 2011 roku produkcja w toku obejmowała następujące nieruchomości, w trakcie budowy: IRIS (Mokotów Plaza II). Wyroby gotowe i towary obejmowały nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności; nieruchomości te są zlokalizowane w Czarnogórze, Magdalence, jak również zakończone inwestycje tj. Koszykowa i Alsonemedi.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Na początku roku/okresu	66 283	76 298
Nakłady inwestycyjne	30 984	10 080
Nabycie nieruchomości	4 811	0
Nabycie nieruchomości będące wynikiem nabycia jednostki zależnej	2 199	0
Zbycie	(555)	(24 071)
Wyłączenie działek	0	1 222
Przeniesienie do grupy nieruchomości inwestycyjnych	(75 976)	0
Odpis aktualizujący wartość	(3 716)	(7 249)
Odwrócony odpis aktualizujący wartość	0	8 109
Sprzedaż w toku zbycia jednostki zależnej	(7 490)	0
Różnice kursowe	(1 044)	1 894
Na dzień bilansowy	15 496	66 283

W maju 2012 r. nastąpiło zbycie nieruchomości położonych w Czarnogórze o równowartości 7,5 mln PLN, w toku sprzedaży udziałów w jednostce zależnej Tenth Planet d.o.o.

W toku nabycia udziałów w spółce zależnej Antigo Investments Sp. z o.o. Grupa nabyła nieruchomości położone w Czosnowie, Jaktorowie i Nowej Piasecznicy. W październiku 2012 r. Antigo Investments zakupiło kamienicę w Łodzi.

10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	21 479	16 098
Krótkoterminowe depozyty bankowe	5 622	151
	27 101	16 249

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych zawierają środki pieniężne na rachunkach i w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**11 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 307	34 068	3 431	3 407
Razem	34 307	34 068	3 431	3 407

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

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

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

W dniu 15 października 2012 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego, tj. z kwoty 3.423.146,60 PLN do kwoty 3.430.748,80, tj. o kwotę 7.602,20 zł w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł akcja każda.

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

Poniesione w 2012 r. koszty podwyższenia kapitału wyniosły 9 tys. PLN.

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

Spółka ma wyłącznie jedną klasę akcji własnych posiadających pełne prawo głosu i w pełni opłaconych.

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

12 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Kaucje najemców	466	638

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Zobowiązania handlowe	990	7 382
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	8
Pozostałe zobowiązania	365	2 153
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	702	2 984
Kaucje najemców	90	90
Rozliczenia międzyokresowe bierne	11 657	10 010
Razem	13 804	22 627

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

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

Największą część rozliczeń międzyokresowych biernych na 31 grudnia 2012 r. stanowi rezerwa potencjalne ryzyka podatkowe w kwocie 9,3 mln PLN.

13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	86 897	7 905
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	24 118	26 703
	111 015	34 608
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	1 813	56 512
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	329	90
	2 142	56 602
Kredyty i pożyczki razem	113 157	91 210

W maju 2007 r. Grupa CPD otrzymała od HSBC Bank Polska kredyt do kwoty 24 mln EUR. Kredyt jest zabezpieczony zastawem rejestrowym stałym i zmiennym na aktywach jednostek zależnych z siedzibą w Polsce: Lafia Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o., Mandy Investments Sp. z o.o. and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lafia Enterprises Ltd. W latach 2008-2012 spółki spłaciły 13 mln EUR kredytu. Na podstawie aneksu do umowy podpisanego w połowie 2009 r. termin spłaty kredytu został przedłużony do 27 marca 2012 r. Dnia 29 marca 2012 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej z HSBC, na podstawie którego Grupa zobowiązuje się do spłaty całości kredytu w następujących transzach: po 94.000 EUR do 27 marca 2013, 27 czerwca 2013, 27 września 2013 i 23 grudnia 2013, oraz 10.592.000 EUR do 27 marca 2014 r.

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy c.d.

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

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

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 5).

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Splaty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności przypadającym:		
do 1 roku	7	7
od 1 roku do 5 lat	31	32
ponad 5 lat	24 080	26 664
	24 118	26 703
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	1 660	2 010
od 1 roku do 5 lat	6 640	8 039
ponad 5 lat	119 527	146 715
	127 827	156 764
Przyszłe koszty finansowe	(103 709)	(130 061)
	24 118	26 703

Ekspozycja kredytów i pożyczek Grupy CPD, wyłączając leasing finansowy, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
6 miesięcy lub mniej	1 373	56 512
od 6 miesięcy do 1 roku	769	90
od 1 roku do 5 lat	52 748	7 905
ponad 5 lat	34 149	0
	89 039	64 507

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek w przybliżeniu odpowiada ich wartości godziwej.

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek Grupy CPD jest denominowana w następujących walutach:

Waluta	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
PLN	524	1 246
HUF	23	47
EUR	88 492	63 214
	89 039	64 507

W związku z zaciągniętym kredytem w HSBC, jedna ze spółek udzieliła zastawu na akcjach do wysokości 14 mln EUR.

W związku z zaciągniętym kredytem w BZ WBK, jedna ze spółek udzieliła zastawu na akcjach do wysokości 20 mln EUR oraz 2 mln PLN.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Odroczony podatek dochodowy

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych naliczonych przez te same władze podatkowe.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	18 698	16 693
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 690)	(14 429)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	2 264
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	0	0
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	8	2 264
	8	2 264
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	29 117	31 650
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 690)	(14 429)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie, z tego:	10 427	17 221
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	10 427	17 221
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	0	0
	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012	
Zmiana stanu aktywa z tyt. Podatku odroczonego	2 005	
Zmiana stanu rezerwy z tyt. Podatku odroczonego	(2 533)	
Razem zmiana stanu, w tym:	4 538	
Wpływ na wynik finansowy - podatek dochodowy	2 783	
Wpływ na wynik finansowy - koszt zbycia jednostek zal.	1 773	
Wpływ na kapitały z przeliczeń	(19)	

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w trakcie roku przedstawia się w sposób następujący:

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2010	Obciążenie wyniku *	Obciążenie pozostałych całkowitych	2011
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	33 394	(9 516)	0	23 878
Naliczone odsetki od pożyczek	1 686	5 273	0	6 959
Rezerwa na przychody	1 539	(1 100)	0	439
Różnice kursowe	60	63	0	123
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę prezentacyjną	(898)	0	139	(759)
Pozostałe	2 374	(1 365)	0	1 009
Razem	38 155	(6 645)	139	31 650

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Odroczony podatek dochodowy - c.d.**

	2011	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych	Zbycie / nabycie jednostek zależnych	2012
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	23 878	(4 324)	0	(3 459)	16 095
Naliczone odsetki od pożyczek	6 959	5 435	0	24	12 418
Rezerwa na przychody	439	(320)	0	0	119
Różnice kursowe	123	(86)	0	0	37
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę prezentacyjną	(759)	948	19	(208)	0
Pozostałe	1 009	(502)	0	(59)	448
Razem	31 650	1 151	19	(3 702)	29 117

Znaczące kwoty zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstają głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (nota 6).

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2010	Obciążenie wyniku *	2011
Naliczone, niespłacone odsetki	9 264	-5 792	3 472
Różnice kursowe	668	1 062	1 730
Rezerwy	1 976	(739)	1 237
Wycena wartości godziwej nieruchomości	1 815	(1 273)	542
Pozostałe	62	6 701	6 763
Straty podatkowe	6 805	(3 855)	2 950
	20 590	-3 897	16 693

	2011	Obciążenie wyniku	Zbycie / nabycie jednostek zależnych	2012
Naliczonego, niespłacone odsetki	3 472	(3 194)	0	278
Różnice kursowe	1 730	(573)	-208	949
Rezerwy	1 237	(397)	0	840
Wycena wartości godziwej nieruchomości	542	11 979	354	12 875
Pozostałe	6 763	(6 752)	-11	0
Straty podatkowe	2 950	2 871	-2 064	3 756
	16 693	3 934	-1 929	18 698

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Odroczony podatek dochodowy - c.d.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Straty podatkowe	19 771	15 524
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki)	1 463	18 271
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	77 179	54 063
Razem różnice przejściowe	98 413	87 858
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	18 698	16 693
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego w ramach poszczególnych spółek	(18 690)	(14 429)
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	8	2 264

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej oraz ujemnych różnic przejściowych do rozliczenia ujmuje się tylko w takim zakresie w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych oraz strat podatkowych.

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2012

	2013	2014-2015	2016-2017	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	1 526	6 486	11 759	19 771
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	22 517	31 115	136 588	190 220

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2011

	2012	2013-2014	2015-2016	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	129	4 059	11 336	15 524
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	23 186	31 234	23 181	77 601

15 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011
Przychody z najmu	6 324	6 143
Sprzedaż zapasów	1 240	16 224
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	5 709	16 043
Usługi związane z najmem	3 432	3 127
Usługi księgowe	23	93
	16 728	41 630

Dominująca pozycja w przychodach to przychody z najmu oraz usługi doradztwa z zakresu zarządzania nieruchomościami. W 2011 r. główną pozycję przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Czarnogórze (5 mln PLN), Magdalence (3,2 mln PLN), mieszkań przy ulicy Koszykowa w Warszawie (6,7 mln PLN), oraz Wilanów (1,3 mln PLN, oraz usługi doradcze w zakresie zarządzania nieruchomościami.

W 2012 roku przychody z usług doradczych w zakresie zarządzania nieruchomościami zostały wypracowane głównie przez Celtic Property Developments S.A. (2,6 mln PLN), Celtic Italy (2,5 mln PLN), oraz Celtic Investments (0,6 mln PLN). W 2011 roku przychody z tego tytułu osiągnęły spółki: Celtic Investments (6,9 mln PLN), Celtic Italy (5 mln PLN) oraz CAM Estates (4 mln PLN).

Grupa wynajmuje nieruchomości w ramach leasingu operacyjnego.

Grupa przyjęła dwa modele standardowych umów najmu, w zależności od przedmiotu najmu:

(a) Wynajem magazynów

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w PLN,
- najemcy nie są zobowiązani do partycypowania w kosztach serwisowych budynku, włączając koszty napraw, ubezpieczeń, dzierżawy gruntu,
- nieokreślony okres najmu, z okresem wypowiedzenia od 1 do 3 miesięcy.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Przychody - c.d.***(b) Wynajem powierzchni biurowej*

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w PLN),
- określony okres najmu bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.

Minimalne wpływy z nieodwołalnych umów najmu obejmują płatności leasingowe z umów zawartych na czas określony oraz płatności za okres wypowiedzenia w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
nie dłużej niż 1 rok	6 537	5 569
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	17 089	21 222
dłużej niż 5 lat	4 582	8 937
	28 208	35 728

16 Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Koszt sprzedanych zapasów	555	24 071
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	3 716	(860)
Koszt wykonanych usług	5 645	6 510
	9 916	29 721

Koszt sprzedanych zapasów stanowi ich wartość księgowa na moment sprzedaży.

W bieżącym roku zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów wynikała ze spadku wartości nieruchomości Koszykowa o 1,7 mln PLN (w 2011: o 1 mln PLN), Magdalenka o 0,8 mln PLN (w 2011: o 1,1 mln PLN), nieruchomości położonej na Węgrzech o 1,1 mln PLN. W 2011 na zmianę stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów miał również wpływ spadek wartości portfela nieruchomości w Czarnogórze o 4,7 mln PLN, Wilanowie o 0,4 mln PLN, oraz wzrost wartości objętej w latach ubiegłych odpisem aktualizacyjnym nieruchomości Iris o 8,1 mln PLN.

Główną pozycją kosztu wykonanych usług stanowią usługi doradcze w kwocie 2,7 mln PLN (w 2011 r. 4,2 mln PLN).

17 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Koszty pracownicze	9 153	17 818
Koszty programu wynagrodzeń w akcjach *	2 371	1 156
Utrzymanie nieruchomości	3 099	3 258
Podatki od nieruchomości	3 007	4 574
Użytkowanie wieczyste	2 725	3 374
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	373	536
	20 728	30 716

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**17 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami (c.d.)**** Program wynagrodzeń w akcjach*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18 Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	498	302
Umorzone zobowiązania - Doradcy Zarządu	389	0
Otrzymane odszkodowanie za przejęte działki	334	0
Umorzone lub przedawnione zobowiązania	55	108
Otrzymane kary umowne	220	0
Pozostałe	807	233
	2 303	643

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

19 Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Usługi doradcze	7 124	4 808
Wynagrodzenie audytora	320	855
Transport	538	1 035
Podatki	167	51
Utrzymanie biura	4 595	3 664
Pozostałe usługi	799	1 536
Koszty związane z nieodliczanym VAT	1 230	520
Odpisy z tytułu utraty wartości należności	2 955	1 733
Pozostałe koszty	3 737	1 525
	21 465	15 727

W 2012 roku koszty usług doradczych wzrosły w stosunku do 2011 o 2,3 mln PLN, z czego 1,4 mln PLN dotyczy usług, za które wynagrodzenie będzie wypłacone w 2013 w formie akcji. O 2,5 mln PLN wzrosły koszty obsługi księgowej i administracyjnej Grupy, co było spowodowane realizacją polityki redukcji zatrudnienia w spółkach Grupy i zatrudnieniem zewnętrznych podmiotów.

20 Przychody i koszty finansowe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu odsetek:		
- kredyty bankowe	(2 934)	(2 504)
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	(1 902)	(2 150)
- pozostałe koszty odsetek	(695)	(1 248)
Różnice kursowe netto	(46)	(2 955)
Pozostałe	(114)	(107)
Koszty finansowe	(5 691)	(8 964)
Przychody z tytułu odsetek:		
- odsetki bankowe	446	332
- odsetki od jednostek niepowiązanych	126	726
- otrzymane dywidendy	8 468	4 147
Różnice kursowe netto	0	0
Przychody finansowe	9 040	5 205
Działalność finansowa netto	3 349	(3 759)

W związku z zarządzaniem projektem Spazio Industriale w 2012 r. Grupa otrzymała wynagrodzenie w wysokości 8,4 mln PLN.

21 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Podatek bieżący	88	500
Podatek dochodowy za lata ubiegłe	0	1 829
Podatek odroczony (Nota 14)	(2 783)	(2 747)
	(2 695)	(418)

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

21 Podatek dochodowy - c.d.

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 10%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułach własności są zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 5%. W takich przypadkach 50% odsetek może zostać wyłączona z opodatkowania podatkiem dochodowym stąd efektywne obciążenie podatkowe wynosi w przybliżeniu 15%. W pewnych przypadkach dywidendy otrzymane z zagranicy mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 15%. Szwedzkie jednostki podlegają podatkowi dochodowemu od zysków podatkowych wg stopy 26.3%. Zyski podatkowe czarnogórskiej jednostki podlegają podatkowi dochodowemu wg stopy 9%, włoskiej 31.4% , zaś brytyjskiej - 28%.

	Obowiązująca stopa podatkowa	Podstawa do opodatkowania	Podatek wg obowiązującej stopy w danym kraju	Różnica w kwocie podatku wg lokalnej stawki a stawki 19%
Państwo:				
Szwecja	26,3%	(3 079)	810	225
Cypr	10%	(6 744)	674	(607)
Włochy	27,5%	(1 027)	282	87
Wielka Brytania	28%	(260)	73	23
Węgry	10%	(56)	6	(5)
Czarnogóra	9%	(3 776)	340	(378)
				(654)

Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskanoby, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Strata przed opodatkowaniem	(165 539)	(286 616)
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	31 452	54 457
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych mających zastosowanie dla spółek Grupy oraz podatku od korekt konsolidacyjnych	(654)	161
– straty niepodlegającej opodatkowaniu (Cypr)	0	(5 142)
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywów	(25 126)	(37 964)
- odpis wartości firmy	(4 212)	(6 129)
- odpis na należności z tytułu pożyczek w CPD SA (część od której ujęto aktywo z tytułu podatku odroczonego)	0	6 763
- korekta związana z różnicą odsetek interco aktywowanych oraz odsetek które stanowią podstawę do rezerwy na podatek odroczonego w poszczególnych Spółkach	0	(4 098)
– nieodzyskiwalne straty podatkowe	0	(6 988)
– podatek dochodowy za lata ubiegłe	(101)	(1 829)
– pozostałe	1 336	1 187
Obciążenie podatkiem	2 695	419

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(165 539)	(286 616)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	565	532
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	(3 809)	4 746
– przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	55 709	214 710
– wyniku ze zbycia jednostek zależnych	10 224	0
– kosztów z tytułu odsetek	2 128	2 426
– utraty wartości zapasów	3 716	(860)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	46 319	0
– utraty wartości firmy	22 171	32 257
– koszt przyznanych warantów	2 370	1 156
– inne korekty - środki pieniężne jednostki przeznaczonej do sprzedaży	0	(19)
– koszty wynikające z emisji akcji na pokrycie otrzymanych usług	2 029	0
– inne korekty	(88)	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	5 696	335
– zmiana stanu zapasów	(37 439)	12 769
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych	(7 330)	2 490
	(63 278)	(16 074)

23 Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary. Według wiedzy Zarządu spółek wchodzących w skład Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie istotnych zobowiązań w tym zakresie.

Spółki Grupy CPD - Celtic Asset Mangement (dawniej: Liliane Investments), Gaetan Investments i Elara Investments w wyniku sprzedaży domów, lokali mieszkalnych oraz działek udzieliła klientom gwarancji oraz rękojmi dotyczących statusu prawnego i warunków technicznych sprzedanych towarów. Okresy odpowiedzialności obowiązujące dla działek wynoszą rok, natomiast dla domów i lokali 3 lata od daty sprzedaży.

W związku z kredytem udzielonym przez Bank BZ WBK S.A. spółce zależnej Emitenta Belise Investments Sp. z o.o. realizującej projekt IRIS przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie, Celtic Property Developments S.A. udzieliła poręczenia na okres nie późniejszy niż do 12 sierpnia 2022 roku:

- Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia wszelkich przekroczeń kosztów realizacji projektu poza koszty zdefiniowane w umowie kredytowej, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR;
- Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR,
- Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane), aby wskaźnik pokrycia obsługi długu był nie mniejszy niż 100% (tzn. wpływ z tytułu umów najmu powinny pokrywać koszty pokrycia obsługi długu), do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W 2011 roku Grupa Celtic zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 20 ha terenów, które znajdują się w obrębie posiadanych przez Celtic gruntów zlokalizowanych na Warszawskim Ursusie, a które zgodnie z wyłożonym planem zagospodarowania przestrzennego są terenami przeznaczonymi pod inwestycje miejskie - drogi i szkoły. Wartość tych terenów, według Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy, szacowana jest na ok. 70 mln PLN. Zgodnie ze złożoną deklaracją warunkiem bezpłatnego przekazania przez Grupę Celtic wspomnianych gruntów pod inwestycje miejskie, jest uchwalenie planu miejscowego. Ponadto w ramach złożonej deklaracji Grupa zastrzegła, że dana deklaracja obowiązuje wyłącznie w odniesieniu do gruntów, które z wyżej wymienionej puli nadal będą w posiadaniu Grupy na moment uchwalenia planu miejscowego.

Na dzień publikacji raportu Miasto nie ustosunkowało się do złożonego pisma w tej sprawie, jednocześnie nie został do tego czasu uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego oraz nieznany jest termin kiedy to nastąpi.

Zgodnie z intencją Zarządu, powyższa deklaracja miała na celu skłonienie Miasta do podjęcia działań zmierzających do jak najszybszego uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, a jednocześnie wspieranie budżetu Miasta.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa Celtic jest właścicielem powyższej opisanych gruntów, objętych złożoną deklaracją do nieodpłatnego przekazania. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa nie jest prawnie zobligowana do wykonania złożonej deklaracji. W rezultacie, złożona deklaracja nie jest traktowana, jako zobowiązanie bądź rezerwa, w sprawozdaniu na 31 grudnia 2012 a całość gruntów, zlokalizowanych w Ursusie, posiadanych przez Grupę, jest wyceniana do wartości godziwej (zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości w tym zakresie) i prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjne.

24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami

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

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

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywały się na warunkach rynkowych.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	212	100
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	1 768	2 994
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	222	352
Łączne należności	16	0
Wartość warrantów przyznanych członkom zarządu	2 370	1 156
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem		
Zobowiązania	312	0
Koszty usług	36	0
Wypłata zaliczki na dywidendę	0	1 008
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi kierowanymi przez kluczowy personel kierowniczy		
Przychody		
Spazio Investments - usługi	0	8 247
Laxey Cooperative - w tytulu sprzedaży udziałów	994	0
Vigo Investments Sp. z o.o. - usługi najmu i księgowo	7	10
Antigo Investments Sp. z o.o. - usługi najmu i księgowo	4	25
Prada Investments Sp. z o.o. - usługi najmu i księgowo	14	24
Quant Investments Sp. z o.o. - usługi najmu i księgowo	0	17
Wolf Investments Sp. z o.o. - usługi najmu i księgowo	5	0

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Koszty			
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz			
	- koszty obsługi prawnej	100	102
Sterling Corporates Services Sp. z o. o.			
	- usługi doradcze	729	0
Polag BV			
	- koszt nabycia spółki	3 944	0
Zobowiązania			
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz			
	- zobowiązania handlowe	0	8
Należności			
Palladian Finance			
	- pozostałe należności	0	342
Vigo Investments Sp. z o.o..			
	- należności handlowe	2	3
Prada Investments Sp. z o.o.			
	- należności handlowe	2	9
Prada Investments Sp. z o.o.			
	- należności z tytułu pożyczki	69	74
Quant Investments Sp. z o.o.			
	- należności handlowe	0	6
Antigo Investments Sp. z o.o.			
	- należności handlowe	0	9
Spazio Investments N.V.			
	- należności handlowe zafakturowane w roku następnym	0	1 660
Należności objęte odpisem aktualizującym			
Braslink Ltd			
		0	1 250
Horseguard Trading Limited			
		0	2 561

Należności od Spółki Braslink zostały spisane w roku 2012.

Na koniec 2012 r Zarząd Spółki zdecydował o umorzeniu należności w wysokości 2,6 mln PLN, powstałej w wyniku objęcia przez Horseguard akcji spółki CPD w pierwszej połowie 2010 r.

W grudniu 2012 r. została zawarta transakcja, której skutkiem są zmiany osób wspólników i przysługujących im udziałów w spółce Celtic (Italy) S.r.l. z siedzibą w Mediolanie, Włochy. 100% udziałów w spółce Celtic (Italy) S.r.l., o łącznej wartości nominalnej 10 000 EUR posiadała Celtic Investments Limited, z siedzibą w Nikozji, Cypr, będąca spółką zależną od Celtic Property Developments S.A. W wyniku transakcji, Celtic Property Developments S.A. oraz spółki od niej zależne nie posiadają udziałów w Celtic (Italy) S.r.l. W transakcji brały udział podmioty powiązane ze spółką Celtic Property Developments S.A.: Coöperatieve Laxey Worlwide W.A. i Horseguard Trading Limited.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**25 Sezonowość działalności**

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

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

Na dzień 31 grudnia 2012 nieruchomość inwestycyjna spółki Robin Investments Sp. z o.o. została zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego transakcja sprzedaży nie została jeszcze zakończona. Cena za nieruchomość została ustalona w wysokości 22.9 mln PLN.

(a) Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

	31 grudnia 2012
Nieruchomość inwestycyjna	22 894
	22 894

(b) Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

	31 grudnia 2012
Zobowiązania długoterminowe	0
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym z tytułu kredytów)	0
Aktywa netto	22 894

27 Zbycie jednostek zależnych

W 2012 Grupa sprzedała udziały w 5 jednostkach zależnych realizując następujący wynik na transakcji:

- 17/110 Gaston Investments Sp. z o.o. Sk.	264
- KMA Sp. z o.o.	(283)
- Devin Investments Sp. z o.o.	(6 905)
- Tenth Planet d.o.o.	(2 998)
- Celtic Italy Srl	(302)
	(10 224)

Żadna ze zbytych w bieżącym roku jednostek zależnych nie stanowi działalności zaniechanej.

28 Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych

W dniu 23 maja 2012 r. został podpisany akt notarialny, na podstawie którego Grupa Celtic sprzedała jedną z działek zlokalizowanych w warszawskiej dzielnicy Ursus za cenę 4.4 miliona PLN, ponosząc stratę na tej transakcji w kwocie 34.6 mln PLN (wartość księgowa gruntu wynosiła 39 miliona PLN). Celem transakcji było umożliwienie nabywcy rozbudowy i modernizacji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na potrzeby planowanych inwestycji, a następnie przeprowadzenie prawnego podziału działki na część infrastrukturalną i przeznaczoną pod budownictwo mieszkaniowe, po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego przez organ samorządu terytorialnego. Intencją Grupy Celtic jest odkupienie części działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe po zakończeniu rozbudowy infrastruktury oraz po sfinalizowaniu podziału działki przez jej obecnego właściciela. Na dzień zawarcia transakcji nie było możliwe dokonanie podziału działki z uwagi na brak obowiązującego planu przestrzennego zagospodarowania - aktu prawnego stanowiącego podstawę prawną do podziału terenu. Zawarta transakcja wpisuje się w strategię Grupy i jej dążenie do zabezpieczenia gospodarki wodnej i kanalizacyjnej dla terenów Ursusa.

W dniu 2 lipca 2012 r. został podpisany akt notarialny, na podstawie którego Grupa Celtic sprzedała kolejną działkę zlokalizowaną w warszawskiej dzielnicy Ursus (nr 119) za cenę 2.2 miliona PLN, realizując stratę na tej transakcji w kwocie 11,7 mln PLN (wartość księgowa gruntu wynosiła 13,9 mln PLN).

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29 Zdarzenia po dniu bilansowym

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

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

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

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

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison'owi Shepherd, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Panu Aled'owi Rhys'owi Jones, któremu zaoferowanych zostanie 36.483 Warrantów subskrypcyjnych;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej, której zaoferowanych zostanie 15.810 Warrantów subskrypcyjnych pod warunkiem, że w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych będą oni pełnili funkcje w Zarządzie Spółki. Warranty subskrypcyjne zostaną zaoferowane osobom uprawnionym wskazanym w zdaniu poprzednim w terminie 14 dni od dnia doręczenia Spółce postanowienia właściwego sądu rejestrowego w sprawie wpisania do rejestru zmiany statutu Spółki w zakresie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

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

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

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

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

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

Dnia 20 lutego 2013r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę uprawniającą Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 19.933,30 zł. w drodze emisji 199 333 akcji serii F na okaziciela i przekazania ich Doradcom Grupy w ramach wynagrodzenia. Koszt wynagrodzenia w kwocie 1,4 mln PLN został wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30 Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie uprawnionego do badania podmiotu, zapłacone lub należne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r. kształtowało się następująco:

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wynagrodzenie audytora	320	855

31 Wypłata dywidendy

W 2012 r. Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę (w 2011 r. Grupa wypłaciła zaliczkę na dywidendę w wysokości 3,4 mln PLN, tj. 10 gr na jedną akcję).

32 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony

Podstawowy zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku przypadającego na akcjonariuszy spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku, w wyłączeniu akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	(162 844)	(286 198)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 091	34 068
Zysk na jedną akcję	(4,78)	(8,4)

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

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

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

Celtic Property Developments S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**33 Segmenty sprawozdawcze**

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w notcie 15.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani poprzednich.

Przychody z działalności operacyjnej od spółek spoza Grupy CPD dzielą się na kraje:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2011
Polska	13 187	20 613
Cypr	913	6 942
Wielka Brytania	0	4 120
Włochy	2 540	4 977
Czarnogóra	0	4 975
Węgry	88	3
	16 728	41 630

Aktywa trwałe w tym: nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i wartość firmy są alokowane w następujący sposób:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Polska	438 016	534 404
Cypr	35	23 049
Pozostałe	1 114	1 129
	439 166	558 582

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 21.03.2013 r., podpisane w jego imieniu przez:

Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones
Członek Zarządu

Andrew Pegge
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu