

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
OBEJMUJE:**

- 1. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM KOŃCZĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2012**
- 2. OCENĘ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2012**
- 3. OCENĘ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2012**
- 4. OCENA WNIOSKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCYCH POKRYCIA STRATY**
- 5. WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

WARSZAWA, 19 MARCA 2013 R.

1. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM KOŃCZĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2012

Na podstawie § 13 ust.2 pkt 17 Regulaminu Rady Nadzorczej CPD S.A. oraz zgodnie z Zasadą III pkt1 ppkt2) Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW – Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2012 roku.

I SKŁAD RADY NADZORCZEJ W 2012 ROKU

Na dzień 31 grudnia 2012 roku skład Rady Nadzorczej CPD S.A. przedstawiał się następująco:

- Przewodniczący Pani Marzena Bielecka
- Wiceprzewodniczący Pan Wiesław Oleś
- Sekretarz Pan Colin Kingsnorth
- Członkowie Pan Mirosław Gronicki
 Pan Wiesław Rozłucki.

W składzie Rady Nadzorczej Pani Marzena Bielecka, Pan Wiesław Rozłucki i Pan Mirosław Gronicki są Członkami Niezależnymi spełniającymi warunki niezależności i posiadającymi kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej.

W roku 2012 w składzie Rady Nadzorczej nie zachodziły żadne zmiany.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej CPD S.A. oraz § 11 ust.5 Statutu Spółki, od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu regulowanego na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych 23 grudnia 2010 roku z uwagi na pięcioosobowy skład Rady Nadzorczej zadania Komitetu Audytu są wykonywane kolegialnie przez Radę Nadzorczą tj. wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

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

II DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza starannie wypełniała swoje obowiązki, sprawując stały nadzór nad działalnością Spółki. Realizowała swoje zadania wynikające z przepisów prawa, Statutu CPD S.A. i Regulaminu Rady Nadzorczej CPD S.A.

Rada Nadzorcza Spółki w roku 2012 podejmowała uchwały w następujących terminach i zakresach tematycznych:

- 14 marca 2012 roku
 - uchwała w sprawie wyboru biegłego rewidenta
 - uchwała w sprawie uzupełnienia uchwały 1/XII/2011 z 22 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia dla członków zarządu Celtic Property Developments S.A.
- 19 marca 2012 roku – w trybie obiegowym
 - uchwała w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012;
 - uchwała w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2012;

- uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Spółki za rok 2012
- uchwała w sprawie oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic za rok obrotowy 2012;
- uchwała w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Celtic za rok 2012;
- 22 maja 2012 roku – w trybie obiegowym
 - uchwała w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A.
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia rocznego budżetu na 2012 r.
- 12 lipca 2012 roku
 - uchwała w sprawie wyboru Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.
 - uchwała w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Celtic Property Developments S.A.
 - uchwała w sprawie uchylenia uchwały dot. Wybory biegłego rewidenta,
 - uchwała w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A.
 - uchwała w sprawie upoważnienia Przewodniczącego Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółki wobec Członków Zarządu,
- 4 października 2012 roku
 - uchwała w sprawie wyrażenia zgody na cenę emisyjną oraz pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru akcji serii D emitowanych w ramach kapitału docelowego,
 - uchwała w sprawie wynagrodzenia dla członków zarządu Celtic Property Developments S.A.
- 13 grudnia 2012 roku
 - uchwała w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A.

III SAMOOCENA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza sumiennie i starannie wypełniała swoje obowiązki jako wyspecjalizowany organ sprawujący stały nadzór nad działalnością Spółki.

W 2012 roku skład Rady Nadzorczej był zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz wymogami stawianym spółkom publicznym. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej reprezentują wysoki poziom przygotowania i doświadczenia zawodowego, co sprawia, że swoje obowiązki i uprawnienia wypełniają w sposób właściwy, gwarantujący nadzór nad Spółką.

W 2012 roku Rada Nadzorcza odbywała prawidłowo zwołane i przygotowane posiedzenia. Wszystkie uchwały były podejmowane jednogłośnie, co wskazuje na brak różnic co do oceny pracy Zarządu i prowadzenia spraw Spółki. Porządki obrad przygotowane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej obejmowały zagadnienia, którymi powinna zajmować się Rada Nadzorcza zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza jako grono ekspertów pełniła także funkcję doradczą dla Zarządu wnosząc swoje doświadczenie i wiedzę w związku z zajmowaniem stanowisk w innych podmiotach. Ponad to Przewodniczący Rady Nadzorczej pozostawał w stałym kontakcie z Zarządem przeprowadzając konsultacje w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółki.

Informacje przekazywane przez Zarząd były przygotowane w sposób jasny i rzetelny.

Dokonując oceny Spółki, Rada Nadzorcza kierowała się obiektywnymi kryteriami biorąc pod uwagę wyniki finansowe Spółki.

W ocenie Rady Nadzorczej, Rada jest dobrze przygotowana do wykonywania swoich ustawowych i statutowych obowiązków oraz w sposób właściwy pełniła nadzór nad Spółką we wszystkich istotnych aspektach jej działania zgodnie z przepisami prawa i obowiązkami statutowymi.

IV OCENA SYTUACJI SPÓŁKI

W okresie sprawozdawczym, w spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Celtic zaszły następujące zmiany:

KONTYNUACJA PROCESU RESTRUKTURYZACJI W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

W roku 2012 był kontynuowany proces restrukturyzacji rozpoczęty w 2010 roku w spółkach z Grupy Celtic poprzez:

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

Powyższe zmiany nie miały wpływu na działalność i wyniki Grupy Kapitałowej Celtic jak również nie wpłynęły na jej strukturę kapitałową.

ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

1. 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-mieszaniowego 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 sporządzenia niniejszego Sprawozdania, 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.

2. Obniżenie wartości nieruchomości na koniec roku 2012

Zgodnie z wycenami dokonanyymi 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 wynosiła 478,5 mln PLN i była niższa o 122,2 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 66,7 mln PLN będąc główną składową łącznej straty Grupy, która za rok 2012 wyniosła 160,4 mln PLN.

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. Z kolei w roku 2012 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.

3. 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 przemysłowych 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 przypadku braku zatwierdzenia Planu, zamiarem Grupy jest rozważenie innych opcji, w tym realizacja mniejszych projektów we współpracy z innymi deweloperami w celu uruchomienia w jak najkrótszym czasie strumienia przychodów finansowych

4. 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 nieruchomości wygenerowała dodatkowe wpływy pieniężne dla Grupy w łącznej kwocie 45,8 mln PLN.

5. 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 czyli o 64,4% w stosunku do roku ubiegłego.

6. 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 przyjmując projekt uchwał Walnego Zgromadzenia.

Podsumowanie

W świetle przedstawionych powyżej wydarzeń oraz po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki z działalności w okresie obrotowym od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność i wysiłki Zarządu w w/w okresie sprawozdawczym.

W opinii Rady Nadzorczej jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki jest zgodne ze stanem faktycznym oraz księgami, dokumentami oraz przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

W opinii Rady Nadzorczej, pomimo utrzymującej się trudnej sytuacji rynkowej nie występują istotne zagrożenia dla działalności Spółki w średnim okresie, a podejmowane przez Spółkę działania stwarzają podstawy do jej dalszej działalności i realizacji założonych planów .

V SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz 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, został również zdefiniowany podział obowiązków i organizacja pracy w procesie raportowania finansowego, co więcej Zarząd Spółki dokonuje regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikające z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe i raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości poddawane są przeglądowi audytora Spółki.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu, którego członkami są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycje 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.

W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd właściwie identyfikuje ryzyka związane z działalnością Spółki, na bieżąco je monitoruje oraz skutecznie nimi zarządza.

2. OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2012

Rada Nadzorcza, na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 11 ust.2 pkt 4) Statutu Spółki dokonała oceny:

- I Jednostkowego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, na który składa się:
- a) sprawozdanie z sytuacji finansowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 385 673 000 (słownie: trzysta osiemdziesiąt pięć milionów sześćset siedemdziesiąt trzy tysiące) złotych;
 - b) sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., wykazującego stratę netto w kwocie 175 633 000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące) złotych;
 - c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wykazującego zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 171 210 000 (słownie: sto siedemdziesiąt jeden milionów dwieście dziesięć tysięcy) złotych;
 - d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. które wykazuje wzrost środków pieniężnych o 16 849 000 (słownie: szesnaście milionów osiemset czterdzieści dziewięć tysięcy) złotych;
- II Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, na który składa się:
- a) skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 521 851 000 (słownie: pięćset dwadzieścia jeden milionów osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy) złotych;
 - b) skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., wykazującego stratę netto w kwocie 162 844 000 (słownie: sto sześćdziesiąt dwa miliony osiemset czterdzieści cztery tysiące) złotych;
 - c) skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., wykazującego zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 156 660 000 (słownie: sto pięćdziesiąt sześć milionów sześćset sześćdziesiąt tysięcy) złotych;
 - d) skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. o 31 grudnia 2012 r., które wykazuje spadek środków pieniężnych o kwotę 10 852 000. (słownie: dziesięć milionów osiemset pięćdziesiąt dwa tysiące) złotych;

Badanie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic za rok obrotowy 2012 zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy Celtic Property Developments S.A. a PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 144. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Spółki z 12 lipca 2012 roku.

Przy dokonywaniu oceny sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza posiłkowała się w szczególności opinią biegłego rewidenta PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz raportami uzupełniającymi do tej opinii. Rada Nadzorcza zasięgała także informacji od Zarządu Spółki.

W ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółki jest zgodne ze stanem faktycznym oraz księgami i dokumentami, jak również przedstawia rzetelnie i jasno, wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz jej wyniki finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Rada Nadzorcza oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Celtic Property Developments S.A. w 2012 roku,
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Celtic za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Celtic za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

i stwierdziła, dzieląc opinię Biegłego Rewidenta, że zawarte w nich informacje są zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

W ocenie Rady:

- a) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku:
 - rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.,
 - zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki;
- b) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Celtic za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku:
 - rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.,
 - zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości jednostki dominującej, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodnie z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Celtic;

3. OCENĘ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2012

Rada Nadzorcza, na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 11 ust.2 pkt 5) Statutu Spółki oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Sprawozdanie Zarządu z działalności CPD S.A. w 2012 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Celtic w 2012 roku

i stwierdziła, podzielając opinię Biegłego Rewidenta, że zawarte w nich informacje są zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

W ocenie Rady Nadzorczej Sprawozdanie Zarządu z działalności CPD S.A. w 2012 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

4. OCENA WNIOSKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCYCH POKRYCIA STRATY

Sporządzone przez Spółkę i zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe wykazuje za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku stratę netto w wysokości 175 633 000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące) złotych.

Zarząd Spółki wystąpił z wnioskiem w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2012, poprzez:

1. przeznaczenie kwoty kwotę 4 399 000 (słownie: cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych z kapitału rezerwowego na pokrycie straty Spółki za 2012 rok;
2. pokryć pozostałą częśći straty za rok 2012 w kwocie 171 234 000 (słownie: sto siedemdziesiąt jeden milionów dwieście trzydzieści cztery tysiące) złotych z zysku z przyszłych lat.

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółki oraz sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki Rada Nadzorcza rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki podjęcie uchwały o pokryciu straty netto w 2012 roku zgodnie z wnioskiem Zarządu.

5. WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Rada Nadzorcza wnosi, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A.:

- 1) Zatwierdziło Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku;
- 2) Zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2012 roku;
- 3) Zatwierdziło Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Celtic za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.;
- 4) Zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Celtic za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku;
- 5) Zatwierdziło wniosek Zarządu w sprawie pokrycia straty z 2012 roku;
- 6) Udzieliło Członkom Zarządu CPD S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2012
 - Panu Andrew'owi Morrison'owi Shepherd – Prezesowi Zarządu,
 - Panu Aled'owi Rhys'owi Jones – Członkowi Zarządu,
 - Pani Elżbiecie Donacie Wiczkowski - Członkowi Zarządu,
 - Panu Christopher'owi Bruce – Członkowi Zarządu.
- 7) Udzieliło Członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2012:
 - Pani Marzenie Bieleckiej - Przewodniczącej Rady Nadzorczej,
 - Panu Wisławowi Oleś - Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej,
 - Panu Colin'owi Kingsnorth – Sekretarzowi Rady Nadzorczej,
 - Panu Mirosławowi Gronickiemu Członkowi Rady Nadzorczej,
 - Panu Wiesławowi Rozłuckiemu – Członkowi Rady Nadzorczej.