

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

- 1. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM KOŃCZĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2013**
- 2. OCENĘ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2013**
- 3. OCENĘ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2013**
- 4. OCENA WNIOSKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCYCH POKRYCIA STRATY**
- 5. WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.**

WARSZAWA, 17 KWIETNIA 2014 R.

1. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM KOŃCZĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2013

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 2013 roku.

I SKŁAD RADY NADZORCZEJ W 2013 ROKU

Na dzień 31 grudnia 2013 roku skład Rady Nadzorczej CPD S.A. przedstawiał się następująco:

- Przewodniczący Pani Marzena Bielecka
- Wiceprzewodniczący Pan Wiesław Oleś
- Sekretarz Pan Andrew Pegge
- 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 2013 w składzie Rady Nadzorczej zaszły zmiany polegające na rezygnacji Pana Colina Kingsnortha z pełnionej funkcji członka Rady Nadzorczej oraz powołaniu Pana Andrew Pegge do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

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 kolegalnie przez Radę Nadzorczą tj. wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

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 2013 spotykała się w następujących terminach i podejmowała uchwały w następujących zakresach tematycznych:

- 10 stycznia 2013 roku
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 13 grudnia 2012 roku
 - uchwała w sprawie zmian w składzie członków zarządu CPD S.A.
 - uchwała w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia dla członków zarządu Celtic Property Developments S.A.
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia „Programu premiowania pracowników i współpracowników spółek Grupy kapitałowej CPD S.A.
- 20 lutego 2013 roku – w trybie obiegowym
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 10 stycznia 2013 roku

- uchwała w sprawie zatwierdzenia rocznego budżetu na 2013 r.
- 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 upoważnienia Przewodniczącego Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółki wobec Członków Zarządu,
- 19 marca 2013 roku
 - 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 oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic za rok obrotowy 2012;
 - uchwała w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2012;
 - uchwała w sprawie oceny wniosku zarządu co do sposobu pokrycia straty za rok obrotowy 2012
 - uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Spółki za rok 2012
 - uchwała w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A.
 - uchwała w sprawie wyboru biegłego rewidenta
 - uchwała w sprawie zmiany treści uchwały Rady Nadzorczej nr 3/II/2013 z 20 lutego 2013 roku
- 19 kwietnia 2012 roku – w trybie obiegowym
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 19 marca 2013 roku
 - uchwała w sprawie uzupełnienia projektów uchwał na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A.
- 25 września 2013 roku
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 15 lipca 2013 roku
 - uchwała w sprawie zmian w składzie członków zarządu Celtic Property Developments S.A.
 - uchwała w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia dla członków zarządu Celtic Property Developments S.A.
 - uchwała w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A.
- rozpoczęte 3 grudnia 2013 roku i kontynuowane 9 stycznia 2014 roku
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 25 września, 2013
 - uchwała w sprawie wyboru Sekretarza Rady Nadzorczej.

III SAMOOCENA RADY NADZORCZEJ

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

W 2013 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 2013 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 2013 był kontynuowany proces restrukturyzacji rozpoczęty w 2010 roku w spółkach z Grupy Celtic poprzez:

- rozpoczęcie w maju 2013 w Sądzie Rejestrowym w Warszawie postępowania likwidacyjnego Celtic Asset Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- zakończenie w lipcu 2013 r. w Sądzie Rejestrowym w Budapeszcie (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) postępowania likwidacyjnego Celtic Property Developments Kft z siedzibą w Budapeszcie (postępowanie w toku);

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. KOMERCJALIZACJA 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 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 nadal prowadzone są aktywne działania mające na celu komercjalizację 100% powierzchni budynku.

2. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. JANA KAZIMIERZA 12/14 W WARSZAWIE

Zgodnie z przyjętą przez Grupę strategią działania, w czerwcu 2013 r. Mandy Investments sp. z o.o., spółka zależna od Celtic Property Developments S.A., sprzedała jedyną należącą do niej nieruchomość usytuowaną przy ul. Jana Kazimierza 12/14 w Warszawie.

Sprzedaż wyżej wymienionej nieruchomości wygenerowała dodatkowe wpływy pieniężne dla Grupy w kwocie netto 13,1 mln PLN. W związku faktem, że sprzedana nieruchomość była jedyną nieruchomością należącą do spółki Mandy Investments sp. z o.o., w lipcu 2013 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie likwidacji wyżej wymienionej spółki.

3. SPRZEDAŻ DZIAŁEK W MAGDALENCE

W lipcu 2013 r. podpisana została umowa sprzedaży ostatniej działki o powierzchni 979 m² w Magdalence. Na dzień 31 grudnia 2013 r. pozostały dwie działki o powierzchni 58 m² oraz 30 m², na których znajdują się stacje trafo. Działki te zostaną sprzedane innym spółkom z Grupy w roku 2014. Po finalizacji sprzedaży, spółka Gaetan Investments sp. z o.o., do której należały działki w Magdalence, zostanie zlikwidowana, zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki podjętą w lipcu 2013 r.

4. ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2013

Zgodnie z wycenami dokonanyymi przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2013 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu Grupy i obejmujących nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy wynosiła 450,6 mln PLN i była niższa o 25,8 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2012. Obniżenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2013 r. był ujemny i wyniósł 10,7 mln PLN będąc jedną z głównych składowych łącznej straty Grupy, która za rok 2013 wyniosła 42,9 mln PLN.

Czynnikami, który pozytywnie wpłynął na zmianę wartości portfela nieruchomości Grupy był wzrost wartości budynków biurowych IRIS, Solar oraz Aquarius. Z kolei w roku 2013 na obniżenie wartości nieruchomości będących w portfelu Grupy największy wpływ miały takie czynniki jak sprzedaż nieruchomości położonej przy Jana Kazimierza oraz działek budowlanych w Łazach i Nowej Piasecznicy, 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.

5. PROCES ZATWIERDZENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE

Na dzień publikacji niniejszego raportu nadal nie została rozstrzygnięta kwestia zatwierdzenia przez władze miasta Warszawy Planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie. Jednakże w odniesieniu do stanu poprzedniego, podjęta przez Radnych m.st. Warszawy w dniu 11 lipca 2013 r. decyzja o podziale Planu na trzy części stanowi krok milowy w dalszym procedowaniu nad uchwaleniem Planu. W dniu 10 lipca 2013 roku, Komisja Ładu Przestrzennego m. st. Warszawy, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały Rady m. st. Warszawy zmieniający uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu dla terenów należących kiedyś do ZPC Ursus. Następnego dnia, tj. 11 lipca 2013 r. odbyła się LXI Sesja Rady m.st. Warszawy (kadencji 2010-2014). Radni powzięli uchwałę nr LXI/1668/2013 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich (druk nr 1808) decydując, aby obszar Planu miejscowego podzielić na trzy części: część główną stanowiącą ponad 95 % powierzchni Planu oraz pozostałe dwie części, z działkami, których właściciele doprowadzili do unieważnienia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

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 aktualną 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 mieszkaniowymi w celu uruchomienia w jak najkrótszym czasie strumienia przychodów finansowych jak również wzrostu wartości pozostałych aktywów Grupy w tym rejonie administracyjnym Warszawy.

6. ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI

W roku 2013 w składzie Zarządu Spółki zaszły, w wyniku których w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi następujące osoby:

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

7. SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

W dniu 15 kwietnia 2013 r., w następstwie ogłoszonego przez Spółkę w dniu 27 marca 2013 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych. Liczba akcji w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji wyniosła 15.575.542. Stopa redukcji wyniosła 88,88%. Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Celtic Property Developments S.A. z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. w celu ich umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 7,10 PLN. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje własne stanowią 5,01% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,01% ogólnej liczby głosów w Spółce, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Podsumowanie

W świetle przedstawionych powyżej wydarzeń oraz po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki z działalności w okresie obrotowym od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 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 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 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 2013 roku sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, na który składa się:

- a) Sprawozdanie z sytuacji finansowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 324 823 tys. (słownie: trzysta dwadzieścia cztery miliony osiemset dwadzieścia trzy tysiące) złotych;
- b) Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., wykazującego stratę netto w kwocie 48 267 tys. (słownie: czterdzieści osiem milionów dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy) złotych;
- c) Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wykazującego zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 59 553 tys. (słownie: pięćdziesiąt dziewięć milionów pięćset pięćdziesiąt trzy tysiące) złotych;
- d) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. które wykazuje spadek środków pieniężnych o 11 519 tys. (słownie: jedenaście milionów pięćset dziewiętnaście tysięcy) złotych.

II. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, na który składa się:

- a) Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 474 923 tys. (słownie: czterysta siedemdziesiąt cztery miliony dziewięćset dwadzieścia trzy tysiące) złotych;
- b) Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., wykazującego stratę netto w kwocie 43 061 tys. (słownie: czterdzieści trzy miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy) złotych;
- c) Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., wykazującego zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 54 259 tys. (słownie: pięćdziesiąt cztery miliony dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych;
- d) Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., które wykazuje spadek środków pieniężnych o kwotę 15 120 tys. (słownie: piętnaście milionów sto dwadzieścia tysięcy) złotych.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Celtic za rok obrotowy 2013 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, wpisaną 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 19 marca 2013 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 2013 roku oraz jej wyniki finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Rada Nadzorcza oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Celtic Property Developments S.A. w 2013 roku,
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Celtic za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Celtic za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 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 2013 roku:
- rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 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 2013 roku:
- rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Celtic Property Developments S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 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 2013

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 2013 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Celtic w 2013 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 2013 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 2013 roku stratę netto w wysokości 48 267 tys. (słownie: czterdzieści osiem milionów dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy) złotych.

Zarząd Spółki wystąpił z wnioskiem w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013.

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 2013 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 2013 roku;
- 2) Zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2013 roku;
- 3) Zatwierdziło Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Celtic za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.;
- 4) Zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Celtic za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku;
- 5) Zatwierdziło wniosek Zarządu w sprawie pokrycia straty z 2013 roku;
- 6) Udzieliło Członkom Zarządu CPD S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013
 - Pani Elżbiecie Donacie Wiczowskiej - Prezesowi Zarządu,
 - Panu Andrew Morrison Shepherd – Prezes Zarządu
 - Panu Colin Kingsnorth - Członkowi Zarządu,
 - Pani Iwonie Makarewicz - Członkowi Zarządu,
 - Panu Piotrowi Turchońskiemu - Członkowi Zarządu
 - Panu Aled Rhys Jones – Członek Zarządu
 - Panu Andrew Pegge – Członek Zarządu.
- 7) Udzieliło Członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013:
 - Pani Marzenie Bieleckiej - Przewodniczącej Rady Nadzorczej,
 - Panu Wiesławowi Oleś - Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej,
 - Panu Andrew Pegge - Sekretarzowi Rady Nadzorczej
 - Panu Colin Kingsnorth - Sekretarzowi Rady Nadzorczej,
 - Panu Mirosławowi Gronickiemu Członkowi Rady Nadzorczej,
 - Panu Wiesławowi Rozłuckiemu - Członkowi Rady Nadzorczej.