

OPINIA

Zarządu Celtic Property Developments S. A. z siedzibą w Warszawie w sprawie planowanych uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki

Zarząd spółki Celtic Property Developments Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Cybernetyki 7b, 02-677 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000277147 (dalej: „Spółka”),

w związku ze planowanym zwołaniem przez Zarząd Spółki Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, w którego porządku obrad przewidziane są następujące uchwały:

- 1) w sprawie wyboru Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 1);
- 2) w sprawie przyjęcia porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (Uchwała nr 2);
- 3) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2012 (Uchwała nr 3);
- 4) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2012 (Uchwała nr 4);
- 5) w sprawie pokrycia straty Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2012 (Uchwała nr 5);
- 6) w sprawie dalszego istnienia Celtic Property Developments S.A. (Uchwała nr 6);
- 7) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2012 (Uchwała nr 7);
- 8) w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Celtic Property Developments S.A. za rok obrotowy 2012 (Uchwała nr 8);
- 9) w sprawie udzielenia Członkom Zarządu Celtic Property Developments S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w 2012 roku (Uchwały nr 9-12);
- 10) w sprawie udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w 2012 roku (Uchwała nr 13-17);
- 11) w sprawie umorzenia akcji własnych Celtic Property Developments S.A. (Uchwała 18);
- 12) w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A.; (Uchwała 19);
- 13) w sprawie zmiany Statutu Spółki (uchwała 20);

przedstawia swoją opinię w sprawie planowanych w/w uchwał.

Uchwały nr 1 i 2

Uchwały nr 1 i 2 są uchwałami związanymi z formalnym przebiegiem obrad, których podjęcie jest obligatoryjne dla zachowania prawidłowości przebiegu Walnego Zgromadzenia: (i) podjęcie uchwały nr 1 jest wymagane przez art. 409 § 1 Kodeksu spółek handlowych; (ii) podjęcie uchwały nr 2 jest wymagane przez art. 402² ust. 1) Kodeksu spółek handlowych.

Uchwały nr 3-4 i 7-8

Uchwały nr 3, 4, 7 i 8 zgodnie z art. 395 § 2 ust 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 6 ust.2 pkt 2 Statutu Spółki dotyczą kwestii obligatoryjnie rozpatrywanych i zatwierdzanych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. po zakończeniu roku obrotowego tj.: sprawozdania zarządu z działalności Spółki i jej Grupy oraz sprawozdania finansowego Spółki i jej Grupy.

Uchwała nr 5

Uchwała nr 5 zgodnie z art. 395 § 2 ust 2 Kodeksu spółek handlowych oraz § 6 ust.2 pkt 2 Statutu Spółki dotyczą kwestii obligatoryjnie rozpatrywanej i zatwierdzanej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. po zakończeniu roku obrotowego tj.: pokrycia straty.

Zarząd rekomenduje pokrycie straty netto w wysokości 175 633 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące) złotych wykazaną w sprawozdaniu finansowym w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012 roku, w następujący sposób:

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

Zarząd wskazuje, iż powyższa strata jest związana m.in. ze spadkiem cen nieruchomości na rynku polskim w ostatnich latach, który 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.

W związku z powyższym, Zarząd proponuje, aby wszystkie środki dotychczas zgromadzone w kapitale rezerwowym w całości zostały przekazane na pokrycie straty Spółki.

Uchwała nr 6

Uchwała nr 6 zgodnie z art. 397 Kodeksu spółek handlowych dotyczy sytuacji gdy Walne Zgromadzenie zobowiązane jest do podjęcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki, gdy strata przewyższa sumę kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz 1/3 kapitału zakładowego. Zarząd wskazuje, iż na poniesione straty miała wpływ w głównej mierze zmiana założeń strategicznych.

Uchwały nr 9-17

Uchwały nr 9-17 zgodnie z art. 395 § 2 ust 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 6 ust.2 pkt 2 Statutu Spółki dotyczą kwestii obligatoryjnie rozpatrywanych i zatwierdzanych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. po zakończeniu roku obrotowego tj.: udzielenia członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w 2012 roku.

Uchwała nr 18 – 19

Uchwała nr 18 jest podejmowana w związku z nabyciem przez Spółkę w wyniku ogłoszonego przez Spółkę w dniu 27 marca 2013 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki prowadzonego na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 10 sierpnia 2012 roku. Zgodnie ze wskazaną uchwałą z dnia 10 sierpnia 2012 r., Spółka została upoważniona do nabycia akcji własnych celem umorzenia zgodnie z 362 § 1 pkt 5) Kodeksu spółek handlowych Umorzenie akcji wymaga zgodnie z art. 359 § 2 zdanie pierwsze Kodeksu spółek handlowych uchwały Walnego Zgromadzenia. Z tego względu, Zarząd został w § 2 ust. 2 przywołanej uchwały z dnia 10 sierpnia 2012 r. zobowiązany do zwołania po nabyciu wszystkich lub części akcji Walnego Zgromadzenia Spółki z porządkiem obrad obejmującym co najmniej podjęcie uchwał w sprawie umorzenia akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany Statutu Spółki.

Podjęcie uchwały nr 19 jest ściśle związane z podjęciem uchwały nr 19. Zgodnie bowiem z art. 360 § 1 Kodeksu spółek handlowych, umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego, a uchwała taka powinna być podjęta na Walnym Zgromadzeniu, na którym powzięto uchwałę o umorzeniu akcji.

Uchwała nr 20

Uchwała nr 20 jest podejmowana w związku z podjęciem uchwał nr 18-19 przez Zwyczajnego Walne Zgromadzenia Spółki z 12 czerwca 2013 roku dot. obniżenia kapitału zakładowego, która to uchwała wymaga zgodnie z art. 455 § 1 Kodeksu spółek handlowych zmiany treści Statutu Spółki.

UZASADNIENIE RADY NADZORCZEJ
Celtic Property Developments S. A. z siedzibą w Warszawie
w sprawie planowanych uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki

Rada Nadzorcza Celtic Property Developments S.A. pozytywnie zaopiniowała projekty uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, podejmując stosowane uchwały przyjmujące projekty uchwał Walnego Zgromadzenia.