

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2013

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.....	3
II.	ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	5
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIECI I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	6
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	7
1.	GENEZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.	7
2.	CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	8
3.	AKCJONARIAT	10
4.	ŁĄD KORPORACYJNY	11
5.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI	16
6.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	16
7.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	18
8.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI	18
9.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI	18
10.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	19
11.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	20
12.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	23
13.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA	23
14.	UMOWY ZNACZĄCE.....	23
15.	ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	24
16.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE	24
17.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA.....	25
18.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH.....	29
19.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	29
20.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA.....	29
21.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	29
22.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	30
23.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	30
24.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ.....	30
25.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	31
26.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	31
27.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI	32
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	34
VI.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	35
VII.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.	36
VIII.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.	37

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 MIROSŁAW 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: Ekonomia Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

- **PAN ANDREW PEGGE – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

Pan Andrew Pegge został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 października 2013 roku. Kadencja Pana Andrew Pegge'a upływa w dniu 24 maja 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).

- **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). Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: GPW Orange Polska, Bank BPH, TVN; 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. Od 2011 roku przewodniczy Kapitulie Nagrody Gospodarczej Prezydenta RP. Odznaczony Krzyżem Komandorskim Orderu Odrodzenia Polski oraz francuskim odznaczeniem L'Ordre National du Mérite.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2012 w składzie Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A zaszły następujące zmiany:

- W dniu 24 września 2013 r. Pan Colin Kingsnorth złożył rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na chwilę rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia Spółki, którego porządek obejmował punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki i które odbyło się w dniu 24 października 2013 r. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 2/IX/2013 powołującą Pana Colina Kingsnorth do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki bieżącej kadencji. Mandat Pana Colina Kingsnorth jako Członka Zarządu rozpoczął się w dniu 24 października 2013 roku;
- W dniu 24 października 2013 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Andrew Pegge, który w dniu 24 września 2013 r. złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki.

II. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

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

• PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu drugiej kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Pani Elżbiecie Wiczowskiej funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska 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 Wiczowska posiada także kwalifikacje uzyskane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

• PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK ZARZĄDU

Pan Colin Kingsnorth rozpoczął pełnienie mandatu Członka Zarządu Spółki z dniem 24 października 2013 r. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 21 lipca 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).

• PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU

Pani Iwona Makarewicz Została powołana do Zarządu drugiej kadencji z dniem 26 września 2013 roku. Kadencja Pani Iwony Makarewicz kończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Iwona Makarewicz posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (Warszawa, Polska); ukończyła studia podyplomowe na kierunku Property Appraisal and Management w Sheffield Hallam University (Wielka Brytania) oraz studia podyplomowe z wyceny nieruchomości na Politechnice Warszawskiej (Polska); jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (The Royal Institute of Chartered Surveyors) oraz posiada tytuł licencjonowanego pośrednika nieruchomości.

• PAN PIOTR TURCHOŃSKI – CZŁONEK ZARZĄDU

Pan Piotr Turchoński został powołany do Zarządu drugiej kadencji z dniem 26 września 2013 roku. Kadencja Pana Piotra Turchońskiego kończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Piotr Turchoński posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Politechniki Śląskiej w Gliwicach, gdzie ukończył studia na wydziale budownictwa na kierunku inżynieria lądowa; ukończył studia podyplomowe na kierunku zarządzania w Szkole Głównej Handlowej oraz studia podyplomowe na kierunku inwestowania również w Szkole Głównej Handlowej; dodatkowo ukończył studia biznesowe, licencjackie w Cavendish College (Londyn); posiada tytuł RICS uzyskany w Królewskim Instytucie Rzeczoznawców Majątkowych (Wielka Brytania) oraz CCIM uzyskany w Amerykańskim Instytucie Nieruchomości (Stany Zjednoczone).

W porównaniu do stanu na koniec roku 2012 w składzie Zarządu Celtic Property Developments S.A. zaszły następujące zmiany:

- W dniu 17 września 2013 r. Pan Andrew Shepherd, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Spółki, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień 17 września 2013 r. Pan Andrew Shepherd nie podał powodów rezygnacji;
- W dniu 17 września 2013 r. Pan Aled Rhys Jones, pełniący funkcję Członka Zarządu Spółki, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień 17 września 2013 r. Pan Aled Rhys Jones nie podał powodów rezygnacji;
- W dniu 24 września 2013 r. Pan Andrew Pegge, pełniący funkcję Członka Zarządu, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na koniec dnia 24 września 2013 r. Pan Andrew Pegge nie podał powodów rezygnacji. Pan Andrew Pegge został powołany w skład Rady Nadzorczej Spółki w dniu 24 października 2013 r.
- Z dniem 26 września 2013 r. pełnienie funkcji Członków Zarządu rozpoczęli Pani Iwona Makarewicz oraz Pan Piotr Turchoński;
- Z dniem 24 października 2013 r. pełnienie funkcji Członka Zarządu rozpoczął Pan Colin Kingsnorth.

III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIEI 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 2012 r.	1	4
31 grudnia 2013 r.	1	4

Zarząd Celtic Property Developments S.A.

Stan na dzień:	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2012 r.	1	2
31 grudnia 2013 r.	2	2

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. GENEZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

Spółka została założona pod pierwotną nazwą Celtic Development Corporation Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie i zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000277147 na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku. Siedziba Spółki została zmieniona na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 27 kwietnia 2007 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 maja 2007 roku. Firma Spółki została zmieniona na Poen Spółka Akcyjna na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 22 lutego 2008 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 kwietnia 2008 roku.

W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments Plc (dalej CPD Plc) podjęło uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A. W następstwie rejestracji w dniu 23 sierpnia 2010 r. Spółka CPD Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą. W wyniku połączenia dotychczasowi wspólnicy CPD Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej, w celu umorzenia, akcje własne od CPD Plc. W dniu 2 września 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki polegającej m.in. na zmianie firmy Spółki na Celtic Property Developments S.A., co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 września 2010 roku.

Od dnia 23 grudnia 2010 akcje Celtic Property Developments S.A. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Obecnie Celtic Property Developments S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 37 spółek zależnych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztanarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. (dalej Spółka) posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 37 spółkach zależnych. Celtic Property Developments S.A. kontroluje bezpośrednio 4 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa Celtic, Grupa Kapitałowa):

- **Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce i na Węgrzech;
- **Celtic Investments Ltd (Cypr);**
- **East Europe Property Finance AB (Szwecja).**

Celtic Property Developments S.A. jako podmiot dominujący 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.

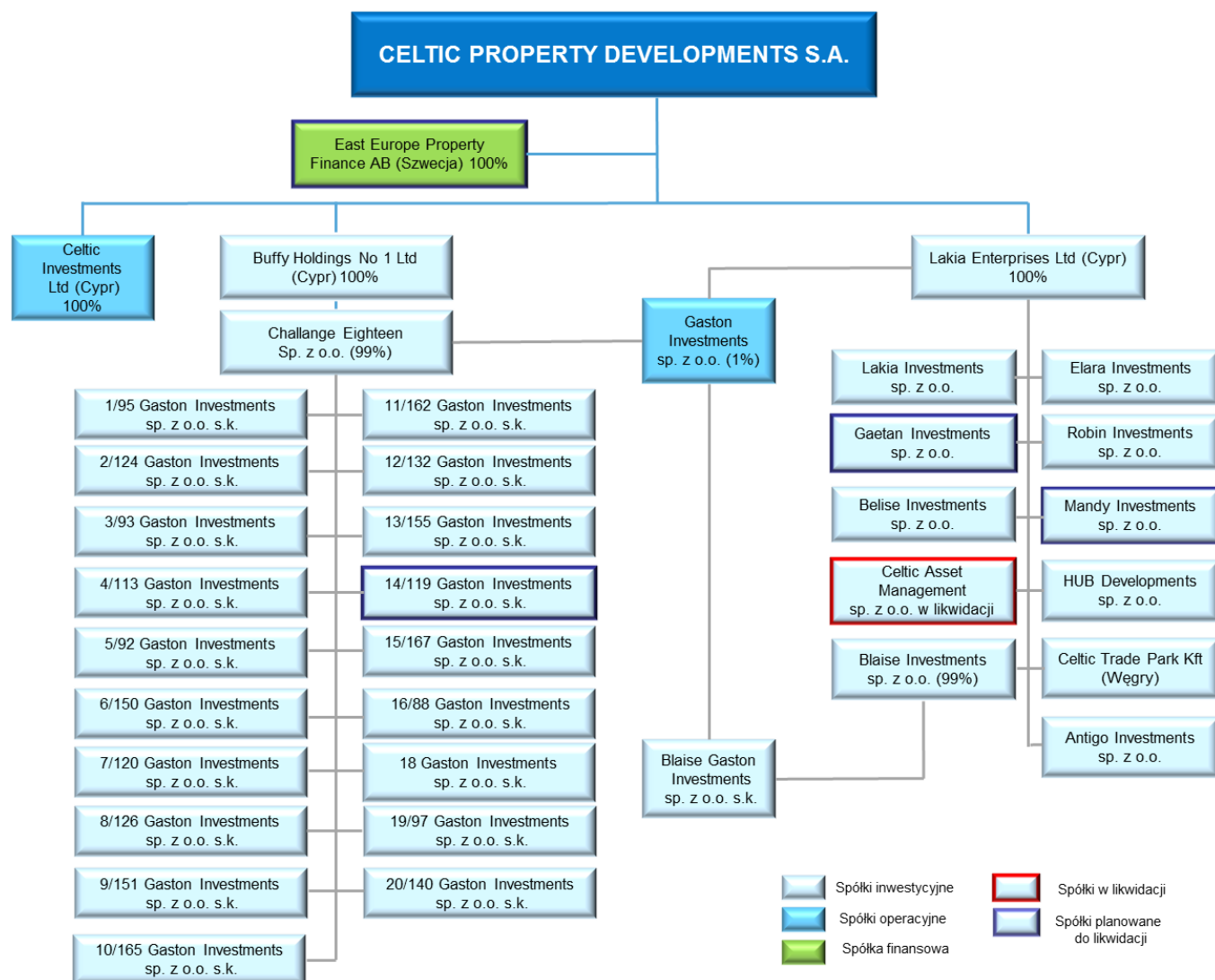
Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

W roku 2013, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na projekcie w Ursusie oraz wygaszania projektów nieaktywnych, dalszemu upraszczaniu ulegała struktura Grupy. Zakończono proces likwidacji spółki operacyjnej na Węgrzech, kontynuowana była procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management Sp. z o.o., jak również podjęto decyzję o likwidacji trzech kolejnych spółek inwestycyjnych (Mandy Investments Sp. z o.o., 14/119 Gaston Investments Sp. komandytowa oraz Gaetan Investments Sp. z o.o.) w związku ze sprzedażą należących do nich nieruchomości. Planowana jest także likwidacja spółki East Europe Property Finance AB.

CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013

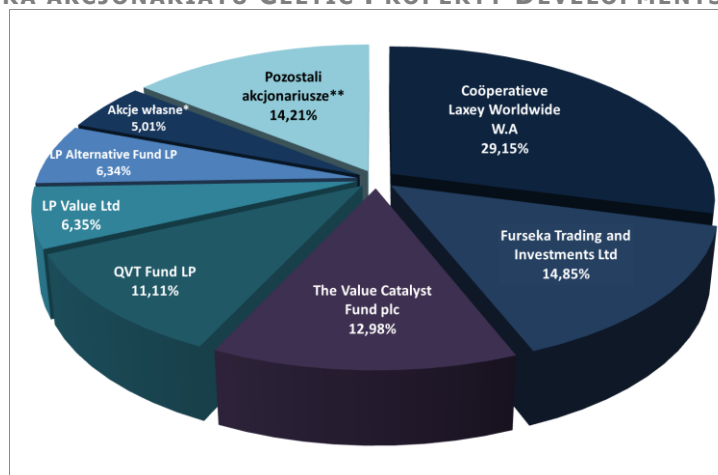
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy Celtic na dzień publikacji raportu.



3. AKCJONARIAT

• ZNACZNE PAKIETY AKCJI

STRUKTURA AKCJONARIATU CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.



* W dniu 15.04.2013 Spółka nabyła w ramach transakcji skupu 1.732.394 akcji własnych celem umorzenia. Spółka, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie może wykonywać prawa głosu z akcji własnych.

** Akcjonariusze, z których żaden nie posiada 5% lub więcej głosów.

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (liczba akcji podana na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat wg liczby akcji	Akcjonariat wg liczby głosów
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	Na okaziciela	10 082 930	29,15%	29,15%
Furseka Trading and Investments Ltd	5 137 222	Na okaziciela	5 137 222	14,85%	14,85%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	Na okaziciela	4 490 475	12,98%	12,98%
QVT Fund LP	3 843 635	Na okaziciela	3 843 635	11,11%	11,11%
LP Value Ltd	2 198 450	Na okaziciela	2 198 450	6,35%	6,35%
LP Alternative Fund LP	2 193 931	Na okaziciela	2 193 931	6,34%	6,34%
Akcje własne*	1 732 394	Na okaziciela	1 732 394 *	5,01%	5,01% *

* W dniu 15.04.2013 Spółka nabyła w ramach transakcji skupu 1.732.394 akcji własnych celem umorzenia. Spółka, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie może wykonywać prawa głosu z akcji własnych.

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 34.595.597 akcji i obejmującej akcje serii B, C, D, E i F, które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz ust. 2 pkt 2) w związku z transakcją zawartą pomiędzy Horseguard Trading Ltd, a spółką zależną od Horseguard Trading Ltd. to jest Furseka Trading and Investments Ltd. W pozasesyjnej transakcji pakietowej rozliczonej w dniu 30 sierpnia 2013 r. spółka Horseguard Trading Ltd. zbyła 5.137.222 akcji Celtic Property Developments S.A. uprawniających do 5.137.222 głosów na WZA Spółki na rzecz swej spółki zależnej Furseka Trading and Investments Ltd., przez co Horseguard Trading Ltd. posiadał pośrednio akcje Spółki. W dniu 9 września 2013 r. Horseguard Trading Ltd. sprzedał 100% swoich

udziałów w Furseka Trading and Investments Ltd. W wyniku tej transakcji z dniem 9 września 2013 roku Horseguard Trading Ltd. nie posiada pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji Spółki.

• **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. W dniu 15 kwietnia 2013 r. Spółka nabyła w ramach transakcji skupu 1.732.394 akcji własnych w celu ich umorzenia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka nie może wykonywać prawa głosów z akcji własnych.

• **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI**

Wyemitowane dotychczas akcje serii B, C, D i F 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. Akcje serii E wyemitowane w związku z objęciem warrantów subskrypcyjnych serii B przez osoby uprawnione (czyli przez członków Zarządu Spółki pełniących funkcję w Zarządzie na dzień 8 maja 2013 r. i posiadających warianty subskrypcyjne serii B) są objęte zakazem zbywania przez okres 18 miesięcy od chwili ich dopuszczenia do obrotu giełdowego tj. od dnia 5 lipca 2013 r. na podstawie umów zawartych jednocześnie z objęciem akcji.

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 2013 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, dostępnym na stronie internetowej http://corp.gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf. Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r.

• **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 2013 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej http://corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf. Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r.

• **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka nie stosuje następujących zasad wymienionych w w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*:

- Zasada II.1. 9a) dotycząca zamieszczania na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu *obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo*
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. Ponadto każdy z akcjonariuszy na mocy stosownych przepisów kodeksu spółek handlowych ma możliwość przeglądania w każdym czasie księgi protokołów walnych zgromadzeń.
- Zasada I.12 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz zasada IV. 10 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym i 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Fakt braku transmisji obrad walnego zgromadzenia oraz możliwości dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w czasie obrad walnego zgromadzenia, nie wynika wyłącznie z polityki przyjętej przez Zarząd Spółki ale jest konsekwencją regulacji obowiązujących w Spółce zarówno jeśli chodzi o Statut Spółki jak i regulamin Walnego Zgromadzenia. Żaden z tych dokumentów nie przewiduje rozwiązań przewidzianych w zasadach nr I.12 i nr IV.10 *Dobrych Praktyk*. Dokumenty regulujące sposób prowadzenia Walnego Zgromadzenia są ogólnodostępne na stronie internetowej Spółki co powoduje iż zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu Walnych Zgromadzeń Spółki są jasne i dostępne do wszystkich akcjonariuszy. Ponadto Spółka przy okazji zwoływania Walnego Zgromadzenia – w ogłoszeniu

o zwołaniu Walnego Zgromadzenia - w sposób wyraźny wskazuje, iż Statut Spółki ani Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewidują możliwości uczestniczenia ani wypowiedzania się na Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej – co niejako stanowi informację o incydentalnym niezastosowaniu zasady *Dobrych Praktyk*. Przy uwzględnieniu powyższych faktów należy uznać, iż akcjonariusze Spółki posiadali wystarczające przesłanki aby stwierdzić, iż Spółka nie stosuje aktualnie rozwiązań zmierzających do transmitowania obrad Walnych Zgromadzeń bądź uczestnictwa akcjonariuszy w Walnych Zgromadzeniach za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Ponadto w ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg walnych zgromadzeń nie wskazuje w żaden sposób na potrzebę dokonywania takiej transmisji, czy też komunikacji. Spółka nie jest w stanie zapewnić obsługi walnego zgromadzenia gwarantującej bezpieczeństwo techniczne oraz bezpieczeństwo prawne dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, a w szczególności prawidłowość weryfikacji legitymacji akcjonariusza.

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.

• **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 wchodzić 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 kolegialnym 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 obrotowym 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.

Do dnia 30 sierpnia 2013 roku Zarząd Spółki był upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000 PLN. Zarząd mógł wykonać upoważnienie poprzez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogły być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty). Zarząd Spółki był upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do pozbawienia akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji wyemitowanych na podstawie wspomnianego wcześniej upoważnienia. W ramach kapitału docelowego zostały wyemitowane akcje serii D i F. Obie emisje zostały opisane w punkcie 17. *EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH* niniejszego raportu.

• **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. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI

Strategia Spółki wpisuje się w strategię całej Grupy Kapitałowej Celtic. W nadchodzących latach Grupa zamierza realizować strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Grupy poprzez maksymalizację wpływów z czynszów i kompleksową realizację projektu w Ursusie. W ramach realizacji założeń strategicznych, działania Grupy będą przede wszystkim koncentrować się na uruchomieniu projektu w Ursusie. W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Grupy, Grupa zamierza podzielić projekt w Ursusie na mniejsze projekty i realizować je we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus umożliwi skrócenie czasu wykonania całego projektu, jednocześnie przełoży się na szybszy wzrost wartości pozostałych aktywów Grupy w tym rejonie jak również pozwoli osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedaży i marketingu związane z tymi przedsięwzięciami.

Kolejnym elementem realizowanej strategii jest dążenie do optymalizacji kosztów operacyjnych zarówno w samej Spółce jak i w całej Grupie Celtic. Dążąc do zmniejszenia kosztów operacyjnych w latach 2012 – 2013 sprzedano lub zlikwidowano zagraniczne spółki operacyjne w Czarnogórze, Wielkiej Brytanii, we Włoszech i na Węgrzech. Dalsze zmniejszenie kosztów działalności Spółka osiągnęła między innymi poprzez redukcję kosztów administracyjnych i osobowych, w tym także poprzez redukcję wynagrodzenia Zarządu. Przyjęta strategia znalazła odbicie zarówno w wymiarze finansowym jak i w strukturze organizacyjnej i kapitałowej całej Grupy Celtic.

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, Grupa 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 kosztów przy jednoczesym wzroście wartości ich aktywów i maksymalizację zwrotu z inwestycji.

6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• INFORMACJA O PRZYCHODACH, RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH SPÓŁKI

Spółka stanowi jeden segment operacyjny. W roku 2013 największą pozycję przychodową w wysokości 21,1 mln PLN reprezentowały przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym podmiotom z Grupy Kapitałowej. Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym zostały przedstawione w Nocie 4. *Należności długoterminowe* do Sprawozdania Finansowego Spółki. Spółka osiągnęła także przychody ze sprzedaży usług w kwocie PLN 0,99 mln, z czego 100% pochodziło ze sprzedaży usług na rynku krajowym.

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

➤ **SPADEK KOSZTÓW ADMINISTRACYJNYCH**

Koszty administracyjne Spółki w roku 2013 zamknęły się w kwocie 2,6 mln PLN i były o 6,8 mln PLN niższe od ubiegłorocznych. Spadek kosztów administracyjnych w porównaniu z rokiem 2012 był spowodowany zmniejszonym zapotrzebowaniem Spółki na usługi doradcze (spadek kosztów o 3,9 mln PLN) oraz spadkiem kosztów wynagrodzeń (o 2,7 mln PLN) w związku ze zmniejszeniem wynagrodzenia Zarządu oraz redukcją zatrudnienia.

➤ **ODPISY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI INWESTYCJI W SPÓŁKI ZALÉŻNE**

Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne za rok 2013 wyniósł 67,6 mln PLN i obejmował:

- Odpis z tytułu utraty wartości części pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, wynoszący 44,7 mln PLN oraz odpis z tytułu umorzenia części odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy CPD SA w kwocie 13,0 mln PLN. Odpisów tych dokonano w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 grudnia 2013 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto spółek zależnych, istnieje realne zagrożenie, iż podmioty te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek;

- Odpis z tytułu aktualizacji udziałów w spółce zależnej Lakia Enterprises Ltd. w kwocie 9,8 mln PLN wynikający z przeprowadzonej na 31 grudnia 2013 r. analizy aktywów netto spółek od niej zależnych. W związku z ujemnymi aktywami netto grupy spółek zależnych Lakia Enterprises dokonano pełnego odpisu jej udziałów na 31.12.2013. Spadek aktywów netto spółek zależnych od Lakia Enterprises wynika głównie z transakcji sprzedaży poszczególnych nieruchomości w Magdalence, Nowej Piesiecznicy, Jaktorowie, nieruchomości przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie oraz spadku wyceny nieruchomości na Węgrzech.

Powyższe odpisy zostały przedstawione w notach 3.3, 4 i 5 do Sprawozdania finansowego Spółki.

➤ **ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W roku 2013 w składzie Zarządu Spółki zaszły zmiany osobowe, opisane szczegółowo w punkcie *II. ZARZĄD* niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodziły następujące osoby:

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

➤ **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. Skup akcji został opisany w punkcie 17. *EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH* niniejszego raportu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu rozpoczęcia procedury umorzenia skupionych akcji konieczne jest zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółki, które podejmie uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego.

7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Spółka nie prowadzi własnych projektów deweloperskich. Dotychczasowe projekty były realizowane przez podmioty zależne z Grupy Kapitałowej i finansowane 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.

8. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI

W ocenie Zarządu w roku 2013 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Spółki.

9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI

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

- Sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim kształtująca popyt na nieruchomości i siłę nabywczą klientów;
- Sytuacja na rynkach finansowych, w szczególności dostępność źródeł finansowania oraz koszt pozyskiwanego kapitału;
- Polityka kredytowa banków i dostępność kredytów hipotecznych;
- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa;
- Decyzje administracyjne odnośnie gruntów posiadanych przez spółki zależne.

10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2013 do 31.12.2013 (w tys. PLN)	Od 01.01.2012 do 31.12.2012 (w tys. PLN)	2013/2012 (%)
Przychody ze sprzedaży usług	999	3 181	-68,6%
Koszty administracyjne	-2 647	-9 424	-71,9%
Koszty marketingowe	-152	-564	-73,0%
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	-67 590	-194 981	-65,3%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	21 144	29 505	-28,3%
Pozostałe przychody operacyjne	61	772	-92,1%
Pozostałe koszty operacyjne	-1 495	-2 564	-41,7%
Strata operacyjna	-49 680	-174 075	-71,5%
Przychody finansowe	1 697	1 079	57,2%
Koszty finansowe	-284	-2 638	-89,2%
Strata przed opodatkowaniem	-48 267	-175 634	-72,5%
Podatek dochodowy	-	-	-
Strata netto	-48 267	-175 634	-72,5%
Zysk (strata) netto na 1 akcję (PLN)	-1,42	-5,15	-72,5%

W roku 2013 Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży usług w kwocie 1,0 mln PLN, które były niższe od ubiegłorocznych o 2,2 mln PLN. 100% przychodów wygenerowanych w 2013 roku pochodziło ze sprzedaży krajowej z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy.

Największą pozycją przychodową w rachunku wyników Spółki w wysokości 21,1 mln PLN były przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej CPD SA. Przychody te spadły o 8,4 mln PLN w porównaniu do roku ubiegłego, głównie z powodu bardzo znacznego spadku stopy WIBOR w 2013 roku.

W roku 2013 Spółka Celtic Property Developments S.A. zmniejszyła stratę netto w porównaniu z rokiem poprzednim o 127,4 mln PLN, zamykając rok wynikiem ujemnym w kwocie 48,3 mln PLN. Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość straty netto w roku 2013 był wzrost odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w wysokości 67,6 mln PLN. Na wzrost odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne składały się wzrost odpisu z tytułu utraty wartości udziałów w spółce zależnej Lakia Enterprises Ltd w kwocie 9,8 mln PLN, wzrost odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek w kwocie 44,7 mln PLN oraz umorzenie odsetek od pożyczek w kwocie 13 mln PLN. Utrata wartości udziałów w Lakk Enterprises Ltd wynikała z przeprowadzonej analizy aktywów netto spółek od niej zależnych.

W odniesieniu do należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, Spółka zwiększyła odpis z tytułu utraty wartości pożyczek, gdyż w ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, iż podmioty te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek. Szczegóły odpisów zostały przedstawione w notach 3.3, 4 i 5 Sprawozdania finansowego Spółki.

Ponadto na końcowy wynik finansowy wpływ miał także spadek kosztów administracyjnych o 6,8 mln PLN w porównaniu z rokiem 2012, który był spowodowany zmniejszonym zapotrzebowaniem Spółki na usługi doradcze (spadek o 3,9 mln PLN) oraz spadkiem kosztów wynagrodzeń (o 2,7 mln PLN).

Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana
	31.12.2013 (w tys. PLN)	31.12.2012 (w tys. PLN)	2013/2012 %
Aktywa razem	324 823	385 673	-15,8%
Aktywa trwałe, w tym:	318 272	344 660	-7,7%
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	7	12	-41,7%
<i>Wartości niematerialne z wył. wartości firmy</i>	10	13	-23,1%
<i>Należności długoterminowe</i>	315 065	334 809	-5,9%
<i>Obligacje</i>	3 190	-	-
<i>Udziały w jednostkach zależnych</i>	0	9 826	-100,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	6 551	41 013	-84,0%
<i>Należności handlowe i pozostałe</i>	196	23 139	-99,2%
<i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>	6 355	17 874	-64,4%
Pasywa razem	324 823	385 673	-15,8%
Kapitały własne razem, w tym:	313 398	372 951	-16,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 460	3 431	0,8%
<i>Nabywanie akcji własnych w celu umorzenia</i>	-12 300	-	-
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	4 399	-77,6%
<i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji</i>	796 643	796 643	0,0%
<i>Skumulowane zyski (straty)</i>	-475 391	-431 522	10,2%
Zobowiązania długoterminowe	9 304	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2 121	12 722	-83,3%

Na koniec roku 2013 aktywa Spółki były o 60,8 mln PLN niższe niż na koniec roku 2012. Na zmniejszenie wartości aktywów największy wpływ miały omówione powyżej odpisy w odniesieniu do utraty wartości inwestycji w spółki zależne, obejmujące odpisy należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym oraz odpisy wartości udziałów w spółkach zależnych.

W odniesieniu do aktywów trwałych, najwyższy udział (99%) w sumie aktywów reprezentowały należności długoterminowe z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym.

W porównaniu do roku 2012, wartość aktywów obrotowych Spółki spadła o 34,5 mln PLN. Na spadek ten wpłynęło przede wszystkim przeklasyfikowanie pożyczek krótkoterminowych na długoterminowe.

Na dzień 31 grudnia 2013 kapitały własne Celtic Property Developments S.A. wynosiły 313,4 mln PLN i stanowiły 96% sumy bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe wobec spółki zależnej Lakia Enterprises Ltd z tytułu otrzymanej pożyczki, zaś zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2,1 mln PLN stanowiły mniej niż 1% sumy bilansowej Spółki.

11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Spółkę 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 działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, 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.

- **RYZIKO 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.

W roku 2013 polska gospodarka rosła w tempie 1,6%, czyli nieco wolniej niż 1,9% zarejestrowane w roku 2012. Rządowe prognozy na rok 2014 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie ok. 2,5 – 2,9% 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.

- **RYZIKO 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 Spółki.

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.

- **RYZIKO 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 Spółkę.

- **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.

Spółka posiada na Węgrzech spółkę zależną, do której należy nieruchomość położona w okolicach Alsonemedi koło Budapesztu. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeganie przez inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć wpływ na wycenę posiadanej przez Grupę nieruchomości. Jednakże mając na uwadze wielkość projektu, jego ewentualny negatywny wpływ na wyniki Grupy jest bardzo ograniczony.

• **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 Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Spółki 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 projektów deweloperskich. 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 narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu, a 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 Spółki, 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**

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka nie posiadała zaciągniętych pożyczek denominowanych w walutach obcych. Jednak w przyszłości Spółka nie wyklucza zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka może być narażona 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

kompensovane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

• **RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności powstaje, gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka 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 Spółki jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

**12. 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 przekraczałaby 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A.

13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI

Powiązania organizacyjne i kapitałowe Celtic Property Developments S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie 2. *CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu.

14. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2013 Spółka nie zawarła nowych umów, będących umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych,

Na dzień publikacji raportu Celtic Property Developments S.A. był jednym z poręczycieli w następujących umowach uznanych za znaczące w rozumieniu powyższego Rozporządzenia:

- Umowa kredytowa z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2013 wynoszącą 53.655,5 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2013 r. wynoszącego 4,1472 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2013 r.;
- Umowa kredytowa z Bankiem HSBC. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość wynoszącą 40.319,1 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2013 r. wynoszącego 4,1472 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2013 r.

Ponadto Celtic Property Developments S.A. udzielił pożyczek jednostkom powiązanym. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2013 r. wynosi 315.119 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Umowy te stanowią umowę znaczącą z uwagi na ich łączną wartość wyższą niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2013 r.

Poza wyżej wymienionymi umowami, Spółka nie była w roku sprawozdawczym stroną innych umów, których wartość przekraczałaby 10% wartości jej kapitałów własnych.

15. 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 22 *Transakcje z jednostkami powiązanymi* do Sprawozdania Finansowego Spółki.

16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W roku obrotowym 2013 nie została zawarta żadna nowa umowa kredytu lub pożyczki, w których Spółka byłaby stroną. Zobowiązania wynikające z istniejących umów kredytowych z Bankiem BZ WBK S.A. oraz z Bankiem HSBC, w których Celtic Property Developments S.A. jest poręczycielem, były regulowane terminowo.

Umowa kredytowa z Bankiem Zachodnim WBK S.A. 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. 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 umowy kredytowej został przyznany kredyt inwestycyjny do kwoty 20.141.000 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku Irks, oraz odnawialny kredyt VAT do kwoty 2.100.000 PLN. W odniesieniu do Kredytu VAT ostateczna spłata nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2014 r. W przypadku 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. Priorytetem dla Zarządu Spółki jest zakończenie komercjalizacji budynku Iris i konwersja kredytu budowlanego w kredyt inwestycyjny zgodnie z harmonogramem. Jednym z warunków uzyskania konwersji kredytu i tym samym odroczenia ostatecznej spłaty kredytu na okres do sierpnia 2019 r. jest osiągnięcie określonego w umowie bankowej poziomu powierzchni wynajmu. W związku z powyższym, w przypadku pojawienia się jakichkolwiek przesłanek mogących wpłynąć na przyjęty harmonogram, w celu ich zapobieżenia Zarząd Spółki podjął decyzję, iż będzie subsydiował projekt Iris w celu pełnej komercjalizacji projektu. W roku 2013 Grupa Celtic wsparła projekt Iris kwotą 1,5 mln PLN. W ocenie Zarządu, ryzyko że w sierpniu 2014 r. kredyt nie zostanie skonwertowany na długoterminowy kredyt inwestycyjny lub nie zostanie przedłużony termin spłaty kredytu jest niskie.

Umowa z Bankiem HSBC. Według stanu na dzień 31.12.2013 spółki z Grupy Celtic były stroną umowy kredytowej zawartej z Bankiem HSBC w dniu 7 lipca 2009 r. i aneksowanej 29 marca 2012 r. Stronami powyższej umowy są Bank HSBC (HSBC Bank Plc i HSBC Bank Polska S.A) oraz spółki zależne od Celtic Property Developments S.A.: Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments sp. z o.o., oraz Robin Investments sp. z o.o. jako kredytobiorcy. Kredyt jest zabezpieczony zastawem rejestrowym stałym i zmiennym na aktywach jednostek zależnych z siedzibą w Polsce: Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments Sp. z o.o. and Blaise Investments Sp. z o.o., oraz na udziałach udziałowca na Cyprze: Lakia Enterprises Ltd. Ponadto zgodnie z zapisami umowy kredytowej Celtic Property Developments S.A, Blaise Investments sp. z o.o., Lakia Investments Sp. z o.o., Robin Investments sp. z o.o. oraz Lakia Enterprises Ltd (Cypr) są ustanowieni jako poręczyciele udzielonego kredytu. Każdy z poręczycieli odpowiada do wysokości zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami. Termin całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami zgodnie z zapisami umowy przypadał na dzień 27 marca 2014 roku. Grupa uzyskała zgodę Banku HSBC na przedłużenie kredytu na kolejne 3 lata. Na dzień publikacji raportu Grupa jest w trakcie finalizacji aneksu do umowy, przedłużającego termin obecnego finansowania na kolejne lata.

W ocenie Zarządu, ewentualne konsekwencje wynikające z nieprzedłużenia terminu spłaty kredytu przez HSBC i w konsekwencji postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności mogłyby spowodować ściąganie tych wierzytelności przez bank w ramach sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie kredytu (nieruchomości, udziały), po kwotach niższych niż wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2013 r. (wartość nieruchomości objętych zastawem hipotecznym została wykazana w Nocie 6 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego). W ocenie Zarządu, ryzyko nie przedłużenia terminu spłaty kredytu przez Bank jest niskie.

Ponadto Celtic Property Developments S.A. udzielił pożyczek jednostkom powiązanym. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2013 r. wynosi 315.119 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Szczegóły zostały zaprezentowane w notach 4 *Należności długoterminowe* oraz i 6 *Należności handlowe i pozostałe należności* do Sprawozdania finansowego Spółki.

Spółka otrzymała także pożyczkę od swej spółki zależnej Lakia Enterprises Ltd. Całkowita kwota pożyczki (kwota główna i odsetki) na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 9.304 tys. PLN. Szczegóły zostały zaprezentowane w notce 11 *Pożyczki* do Sprawozdania finansowego Spółki.

17. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

W roku 2013 zarejestrowane zostały podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku emisji akcji serii D, E i F.

• 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 był upoważniony do przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ten sposób na podstawie §4a Statutu Spółki.

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

Zarząd Spółki postanowił, że cena emisyjna jednej Akcji serii D będzie równa jej wartości nominalnej i wynosić będzie 0,10 PLN (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 PLN do wysokości 3.430.748,80 PLN i dzielił się na 34.307.488 akcji, reprezentujących 100% na Walnym Zgromadzeniu.

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

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.

• **EMISJA AKCJI SERII E**

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 E do obrotu na rynku regulowanym.

Na mocy uchwały nr 3 Spółka wyemitowała 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B (dalej: „Warranty subskrypcyjne”), z prawem do objęcia łącznie 88.776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 8.877,60 PLN. 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 36.483 Warranty subskrypcyjne;
- Członkowi Zarządu Panu Aled’owi Rhys’owi Jones – 36.483 Warranty subskrypcyjne;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczowskiej – 15.810 Warrantów subskrypcyjnych.

Warranty subskrypcyjne zostały wyemitowane 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 PLN. Każdy warrant subskrypcyjny uprawniał do objęcia jednej akcji serii E, zaś prawo do objęcia akcji serii E zostało zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę.

Emisja Warrantów subskrypcyjnych oraz akcji serii E 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 osób.

Z dniem 26 kwietnia 2013 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 8.877,60 PLN. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, w liczbie nie większej niż 88.776 i zostało przeprowadzone w celu umożliwienia osobom uprawnionym posiadającym warranty subskrypcyjne serii B wykonanie praw do objęcia nie więcej niż 88.776 akcji serii E.

Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane osobom uprawnionym w dniu 8 maja 2013 r. W tym samym dniu osoby uprawnione posiadające warranty subskrypcyjne serii B tj. członkowie Zarządu Spółki wykonały uprawnienia z warrantów i złożyły oświadczenia o objęciu akcji serii E. Akcje serii E wyemitowane w związku z objęciem warrantów subskrypcyjnych serii B przez osoby uprawnione są objęte zakazem zbywania przez okres 18 miesięcy od chwili ich dopuszczenia do obrotu giełdowego na podstawie umów zawartych jednocześnie z objęciem akcji.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w dniu 5 lipca 2013 r. w wyniku zapisania akcji serii E 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 5 lipca 2013 roku podwyższony o kwotę 8.877,60 PLN do wysokości 3.439.626,40 PLN. W efekcie podwyższenia, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. dzielił się na 34.396.264 akcje o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wpływy z emisji akcji serii E zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

Zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 448/13 z dnia 21 czerwca 2013 r., w dniu 5 lipca 2013 r. w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

Akcje serii E zostały wprowadzone w dniu 5 lipca 2013 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 745/2013 Zarządu GPW S.A. z dnia 3 lipca 2013 r.

W dniu 12 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wpisie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 8.877,60 PLN w drodze emisji 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosił 3.439.626,40 PLN i dzielił się na 34.396.264 akcji zwykłych na okaziciela serii B, C, D i E o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, uprawniających do 34.396.264 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

• **EMISJA AKCJI SERII F**

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

Na podstawie wyżej wymienionej uchwały, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 19.933,30 PLN w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 199.333,00 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja. Podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję akcji serii F zostało przeprowadzone za zgodą Rady Nadzorczej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, w formie emisji prywatnej skierowanej do wybranych współpracowników Zarządu. Wpływy z emisji akcji serii F zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

W dniu 13 września 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wpisie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 19.933,30 PLN w drodze emisji 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.459.559,70 PLN i dzieli się na 34.595.597 akcji zwykłych na okaziciela serii B, C, D, E i F o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, uprawniających do 34.595.597 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 188/14 z dnia 14 lutego 2014 r., w dniu 19 lutego 2014 r. w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

Akcje serii F zostały wprowadzone w dniu 19 lutego 2014 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 178/2014 Zarządu GPW S.A. z dnia 17 lutego 2014 r.

• **SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

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

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

W dniu 11 kwietnia 2013 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich proporcjonalnej redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Liczba akcji w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 15.575.542. Z uwagi na fakt, iż oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.732.394 akcje, każda oferta sprzedaży została zredukowana średnio o 88,88%, co oznacza, że Spółka nabyła średnio 11,12% Akcji zaoferowanych do sprzedaży. W efekcie rozliczenia transakcji w dniu 15 kwietnia 2013 r., Spółka, nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 7,10 zł. 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.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu rozpoczęcia procedury umorzenia skupionych akcji konieczne jest zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółki, które podejmie uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego.

Poza opisanymi powyżej emisjami w roku 2013 Spółka nie emitowała innych papierów wartościowych.

18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2013.

19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Spółka finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2013 zasoby finansowe Spółki były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Spółka wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiły 3,5% sumy bilansowej Spółki i nie stanowiły zagrożenia dla jej kondycji finansowej.

20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2013, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszemu upraszczaniu ulegała struktura Grupy. Zakończono proces likwidacji spółki operacyjnej na Węgrzech, kontynuowana była procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management Sp. z o.o, jak również podjęto decyzję o likwidacji trzech kolejnych spółek inwestycyjnych (Mandy Investments Sp. z o.o., 14/119 Gaston Investments Sp. komandytowa oraz Gaetan Investments Sp. z o.o.) w związku ze sprzedażą należących do nich nieruchomości. Planowana jest także likwidacja spółki East Europe Property Finance AB. Zmniejszenie liczby spółek zależnych od Celtic Property Developments S.A. z 44 na koniec roku 2011 do 37 na dzień publikacji niniejszego raportu, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania Grupą. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2013, opisanych w punkcie 2. *CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

W roku 2013 członkom Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Za okres	Uwagi
Marzena Bielecka	Przewodnicząca RN	PLN	60 000	01.2013 - 12.2013	
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący RN	PLN	44 640	01.2013 - 12.2013	
Colin Kingsnorth	Sekretarz RN	PLN	-	01.2013 - 10.2013	Pan C. Kingsnorth zrezygnował z wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka RN. Pan C. Kingsnorth zrezygnował z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej z dniem 24.10.2013
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	44 640	01.2013 - 12.2013	
Wiesław Rozłucki	Członek RN	PLN	44 640	01.2013 - 12.2013	
Andrew Pegge	Członek RN	PLN	8 400	11.2013 - 12.2013	Pan A. Pegge został powołany do RN z dniem 24.10.2013.
Razem			202 320		

• **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

Wynagrodzenia członków Zarządu Celtic Property Developments S.A. w roku 2013 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Andrew Morrison Shepherd	Prezes Zarządu (do 17.09.2013)	42 833	128 540	171 374	01.2013 - 09.2013	Rezygnacja z dniem 17.09.2013.
Aled Rhys Jones	Członek Zarządu	42 833	128 540	171 374	01.2013 - 09.2013	Rezygnacja z dniem 17.09.2013.
Andrew Pegge	Członek Zarządu	44 000	-	44 000	01.2013 - 09.2013	Rezygnacja z dniem 24.09.2013
Elżbieta Wiczkowska	Prezes Zarządu (od 25.09.2013)	60 000	264 000	324 000	01.2013 - 12.2013	Prezes Zarządu od dnia 25.09.2013
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	11 290	-	11 290	10.2013 - 12.2013	Członek Zarządu z dniem 24.10.2013
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	16 000	73 313	89 313	09.2013 - 12.2013	Członek Zarządu z dniem 26.09.2013
Piotr Turchowski	Członek Zarządu	16 000	134 350	150 350	09.2013 - 12.2013	Członek Zarządu z dniem 26.09.2013
RAZEM		232 957	728 743	961 700		

22. 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.

23. 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		Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji*	Jako % całkowitej liczby głosów*
Elżbieta Wiczkowska	Prezes Zarządu	42 498	4 250	0,12%	0,12%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	473	47	0,001%	0,001%
TOTAL		42 971	4 297	0,124%	0,124%

*Całkowita liczba akcji, obejmująca akcje serii B,C, D, E i F, wynosząca 34.595.597 akcji.

W porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego o 15.810 akcji wzrosła liczba akcji w posiadaniu Pani Elżbiety Wiczkowskiej, w następstwie objęcia w dniu 8 maja 2013 r. a następnie rejestracji na rachunkach papierów wartościowych w dniu 5 lipca 2013 r. akcji serii E w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii B.

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

24. 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 i ogłoszonym w dniu 27 marca 2013 r. Zaproszeniem do Składania Ofert Sprzedaży, w wyniku transakcji rozliczonej 15 kwietnia 2013 r. Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych. 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.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 ust. 1 pkt 1) oraz ust. 2 pkt 2) w związku z transakcją zawartą pomiędzy Horseguard Trading Ltd, a spółką zależną od Horseguard Trading Ltd. to jest Furseka Trading and Investments Ltd. W pozasesyjnej transakcji pakietowej rozliczonej w dniu 30 sierpnia 2013 r. spółka Horseguard Trading Ltd. zbyła 5.137.222 akcji Celtic Property Developments S.A. uprawniających do 5.137.222 głosów na WZA Spółki na rzecz swej spółki zależnej Furseka Trading and Investments Ltd., przez co Horseguard Trading Ltd. posiadał pośrednio akcje Spółki. W dniu 9 września 2013 r. Horseguard Trading Ltd. sprzedał 100% swoich udziałów w Furseka Trading and Investments Ltd. W wyniku tej transakcji z dniem 9 września 2013 roku Horseguard Trading Ltd. nie posiada pośrednio ani bezpośrednio żadnych akcji Spółki.

Na dzień publikacji raportu Spółka nie otrzymała innych zawiadomień dotyczących zmian w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy posiadających dotychczas co najmniej 5,0% akcji Spółki.

25. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

26. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdania finansowe Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2012 i 2013 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2013 zgodnie z podpisanymi umowami wyniosło 236.000 PLN netto, z czego:

- 102.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. (umowa z dnia 25 lipca 2013 r.);
- 134.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (umowa z dnia 9 stycznia 2014 r.).

Łączne wynagrodzenie audytora za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wyniosło 170.000 PLN, 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.).

27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku:

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2013	31.12.2012	w aktywach	w aktywach	2013/2012
	(w tys. PLN)		razem	razem	
	2013	2012			
Rzeczowe aktywa trwałe	7	12	0,002%	0,003%	-41,7%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	10	13	0,003%	0,003%	-23,1%
Wartość firmy	-	-	-	-	-
Należności długoterminowe	315 065	334 809	97,0%	86,8%	-5,9%
Obligacje	3 190	-	1,0%	-	-
Udziały w jednostkach zależnych	0	9 826	-	2,5%	-
Aktywa trwałe	318 272	344 660	98,0%	89,4%	-7,7%
Należności	196	23 139	0,1%	6,0%	-99,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 355	17 874	2,0%	4,6%	-64,4%
Aktywa obrotowe razem	6 551	41 013	2,0%	10,6%	-84,0%
AKTYWA RAZEM	324 823	385 673	100,0%	100,0%	-15,8%

Struktura pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2012 roku:

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2013	31.12.2012	w pasywach	w pasywach	2013/2012
	(w tys. PLN)		razem	razem	
	2013	2012			
Kapitał podstawowy	3 460	3 431	1,1%	0,9%	0,8%
Akcje własne	-12 300	-	-3,8%	-	-
Kapitał rezerwowy	987	4 399	0,3%	1,1%	-77,6%
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	796 643	796 643	245,3%	206,6%	0,0%
Skumulowane zyski (straty)	-475 391	-431 523	-146,4%	-111,9%	10,2%
Kapitały własne	313 398	372 950	96,5%	96,7%	-16,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, w tym leasing finansowy	9 304	-	2,9%	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	9 304	-	2,9%	-	-
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 121	3 711	0,7%	1,0%	-42,8%
Pożyczki	0	9 011	0,0%	2,3%	-100,0%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 121	12 722	0,7%	3,3%	-83,3%
Zobowiązania razem	11 425	12 722	0,7%	3,3%	-83,3%
PASYWA RAZEM	324 823	385 672	97,1%	100,0%	-15,8%

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Celtic Property Developments S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd Celtic Property Developments S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego 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 sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe Celtic Property Developments S.A. oraz Grupy Kapitałowej w latach 2012 i 2013 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

ELŻBIETA WICKOWSKA
PREZES ZARZĄDU

COLIN KINGSNORTH
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

PIOTR TURCHOŃSKI
CZŁONEK ZARZĄDU

VI. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**VII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31
GRUDNIA 2013 R.**

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1
STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 R.**