



RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2017

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	6
4.	ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	11
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE	14
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	14
7.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA ..	14
8.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW	14
9.	UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW.....	14
10.	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	14
11.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH.....	15
12.	ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH ..	15
13.	ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH	15
14.	KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW	15
15.	ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA.....	15
16.	INFORMACJA NT. NIESPŁACENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU W SPRAWIE KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	15
17.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	16
18.	INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	16
19.	ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH	16
20.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	16
21.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	16
22.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	16
23.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH	19
24.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH.....	19
25.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	19
26.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	20
27.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	20
28.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	20
29.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	21
30.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	21
31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	21
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2017 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.23	

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD

Grupa Kapitałowa CPD rozpoczęła swoją działalność w Polsce w 1999 r. wraz z założeniem spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o. W kolejnych latach, 1999-2005, działalność spółki koncentrowała się na budowaniu portfela nieruchomości oraz zarządzaniu nim na rzecz podmiotów zewnętrznych w Polsce, Czechach, Litwie, Rumunii, na Węgrzech oraz w Niemczech. W roku 2005 Celtic Asset Management Sp. z o.o. rozpoczęła działalność deweloperską w ramach współpracy z kilkoma funduszami zarządzanymi przez Laxey Partners. W 2007 roku dokonano konsolidacji grupy kapitałowej pod nazwą Celtic Property Developments SA (BVI), a w 2008 rozpoczęto notowania spółki Celtic Property Developments SA (BVI) na Giełdzie Papierów Wartościowych na wolnym nieregulowanym rynku (Freiverkehr) we Frankfurcie. W okresie od 2005 do 2010 roku najważniejszym rynkiem działania grupy była Polska. W tym samym czasie Grupa prowadziła i zarządzała projektami także w Czarnogórze, na Węgrzech, we Włoszech, Belgii, Wielkiej Brytanii, Holandii, Niemczech i Hiszpanii. Międzynarodowe doświadczenie oraz praktyczna wiedza branżowa ekspertów i menedżerów Grupy CPD przyczyniły się do stworzenia silnej i stabilnej Grupy Kapitałowej, która 23 grudnia 2010 r. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W dniu 17 września 2014 r. Spółka zmieniła nazwę z Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A.

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 35 spółek zależnych i jednej współkontrolowanej, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 35 podmiotów zależnych. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

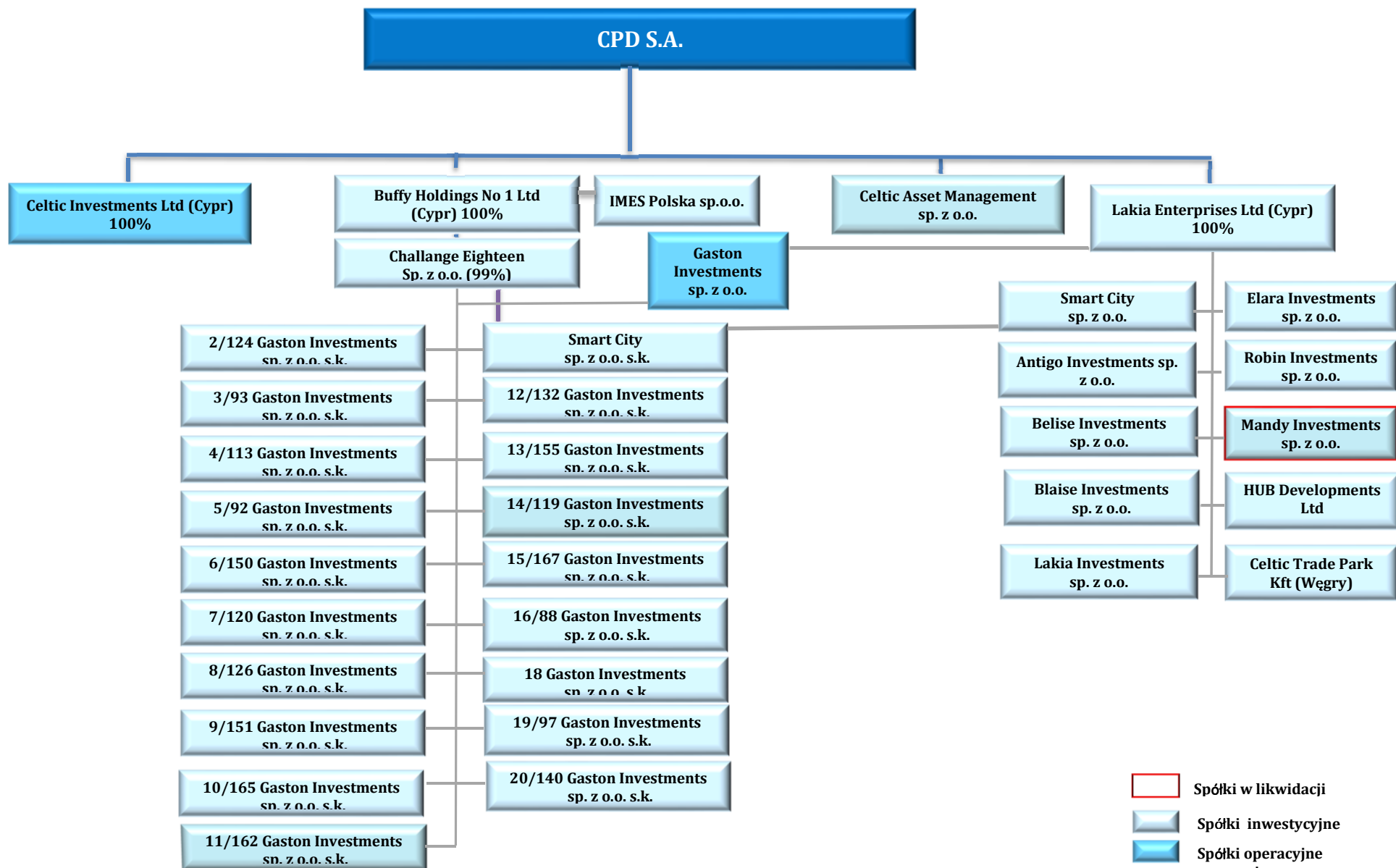
Na dzień publikacji raportu w strukturze Grupy CPD nie zaszły zmiany.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej, poza spółką Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, która jest rozliczana metodą praw własności.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 31 marca 2017 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.01.2017 do 31.03.2017 (w tys. PLN)	Od 01.01.2016 do 31.03.2016 (w tys. PLN)	Zmiana (%)
Przychody ze sprzedaży	5 239	4 726	10,9%
Koszt własny sprzedaży	-950	-574	65,5%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-950	-574	65,5%
Zysk na sprzedaży	4 289	4 152	3,3%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 781	-2 155	-17,4%
Koszty administracyjne - pozostałe	-3 123	-1 679	86,0%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-121	-107	13,1%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	-66	0	-
Pozostałe przychody	12 113	14	86421,4%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-7 657	193	-4067,4%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	2 907	446	551,8%
Zysk operacyjny	6 561	864	659,4%
Przychody finansowe	10 988	2 999	266,4%
Koszty finansowe	-2 510	-5 639	-55,5%
Zysk/strata przed opodatkowaniem	15 039	-1 776	-946,8%
Podatek dochodowy	1 000	-326	-406,7%
Zysk/strata netto	16 039	-2 102	-863,0%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,49	-0,06	-863,0%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,30	0,06	431,2%

W I kwartale 2017 roku Grupa CPD SA odnotowała zysk na sprzedaży w wysokości 4,3 mln PLN. Zysk na sprzedaży zwiększył się o 3% w porównaniu z pierwszym kwartałem poprzedniego roku. Warto zwrócić uwagę na znaczną poprawę wyniku operacyjnego. Grupa CPD SA osiągnęła zysk operacyjny w kwocie 6,6 mln PLN w porównaniu z zyskiem 0,9 mln PLN w analogicznym kwartale roku 2016. Po uwzględnieniu segmentu finansowego rachunku zysków i strat oraz podatku dochodowego całkowity wynik netto zakończył się zyskiem w wysokości 16 mln PLN.

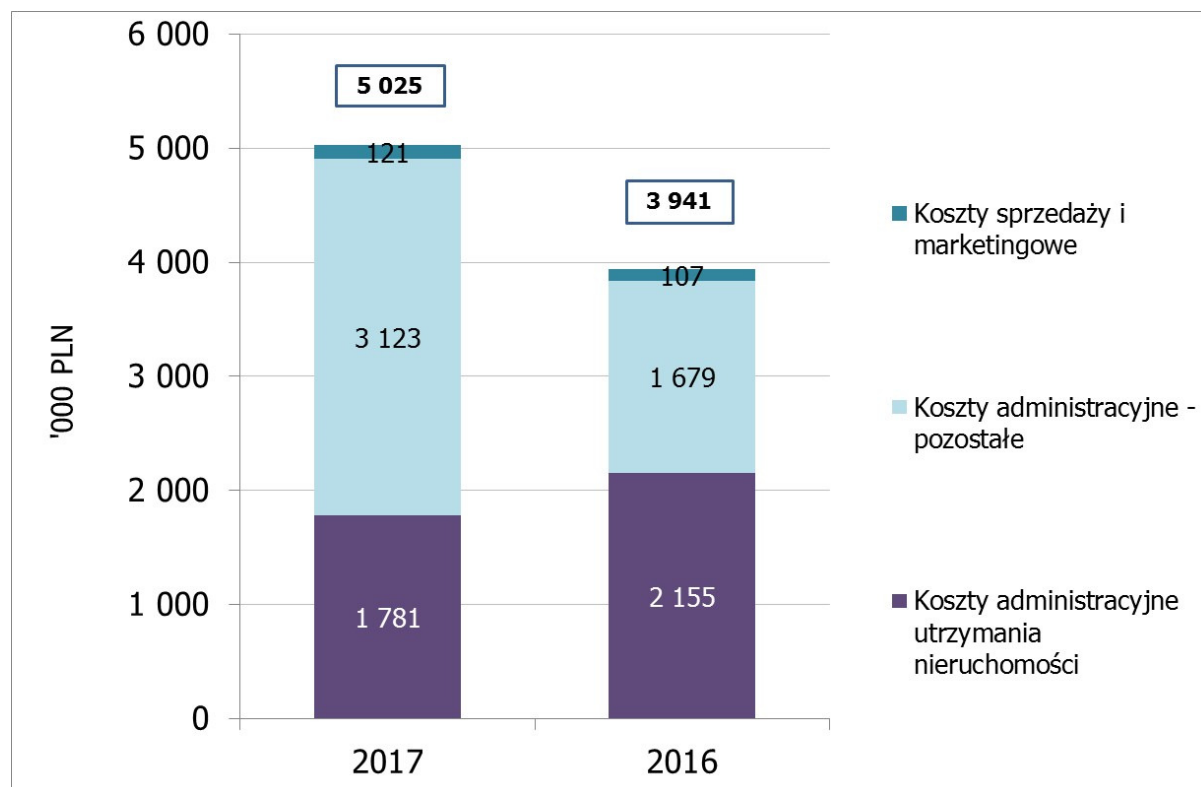
Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w I kwartale 2017 roku w porównaniu do I kwartału roku 2016, główną rolę odegrały pozostałe przychody operacyjne w kwocie 12,1 mln PLN, wzrost przychodów finansowych o 8 mln PLN, spadek kosztów finansowych o 3,1 mln PLN oraz udział w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 2,9 mln PLN.

Pozostałe przychody operacyjne były rezultatem zawarcia warunkowych umów sprzedaży prowadzących do zbycia praw do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus, jak również umów o współpracy. Wzrost przychodów finansowych był rezultatem dodatnich różnic kursowych i aktualizacji wyceny obligacji. Spadek kosztów finansowych był wynikiem aktualizacji wyceny zobowiązań. Natomiast udział w zysku wspólnych przedsięwzięć dotyczył projektu mieszkaniowego Ursa Smart City. W I kwartale 2017 roku przekazano do użytkowania kolejne lokale i Grupa CPD mogła dzięki temu rozpoznać zysk.

Natomiast głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wyniki netto w I kwartale 2017 roku w porównaniu do I kwartału 2016 była strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 7,7 mln PLN oraz wzrost pozostałych kosztów administracyjnych w kwocie 1,4 mln PLN.

Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynikała z ujemnych różnic kursowych (część nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana w euro, które w I kwartale 2017 roku osłabiło się względem złotówki). Wzrost pozostałych kosztów administracyjnych był wynikiem wzrostu kosztów usług doradczych w Grupie CPD.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w I kwartale 2017 i 2016 roku.



Przychody ze sprzedaży w I kwartale 2017 r. zamknęły się w kwocie 5,2 mln PLN. Największy, bo 68-procentowy udział w tej kwocie stanowiły przychody z najmu. W odniesieniu do wartości za I kwartał przychody z najmu wyniosły 3,58 mln PLN wobec 3,33 mln PLN w roku 2016. Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9. Wzrost jest skutkiem sukcesywnego zwiększenia poziomu najmu w budynku Iris.

W I kwartale 2017 roku Grupa świadczyła usługi doradztwa z zakresu nieruchomości. Przychody z tego tytułu wyniosły 0,11 mln PLN.

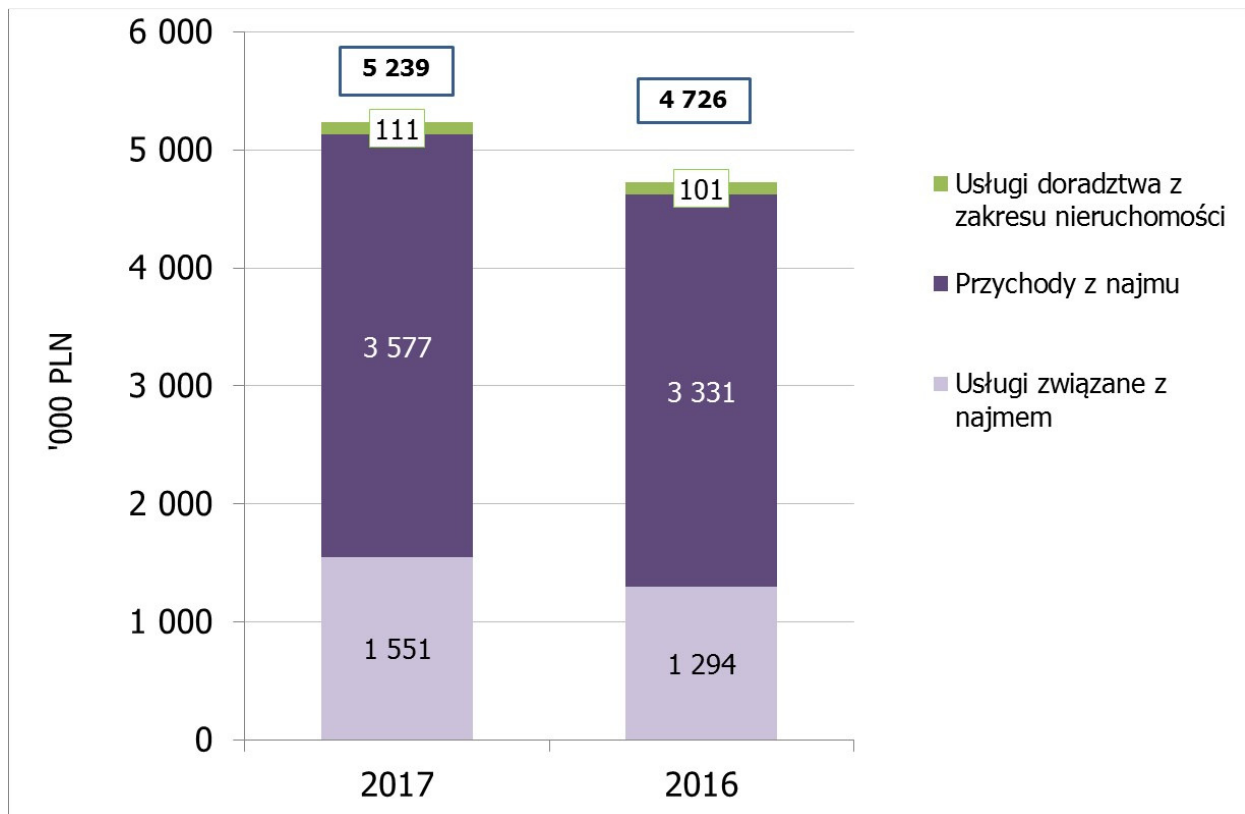
CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

Wzrost przychodów ze sprzedaży o 0,5 mln w połączeniu ze wzrostem kosztu własnego sprzedaży przyczyniły się do niewielkiego zwiększenia zysku na sprzedaży (wzrost o 3%).

W I kwartale 2017 r. Grupa nie zarejestrowała żadnych przychodów ze sprzedaży zapasów.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2017 i 2016 roku.



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.03.2017 (w tys. PLN)	31.12.2016 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	752 758	715 975	5,1%
Aktywa trwałe, w tym:	561 633	592 502	-5,2%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	534 512	558 706	-4,3%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	25 927	32 572	-20,4%
Aktywa obrotowe, w tym:	191 125	123 473	54,8%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	14 024	14 075	-0,4%
<i>Zapasy</i>	22 136	5 468	304,8%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	12 595	10 229	23,1%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	138 669	89 999	54,1%
Pasywa razem	752 758	715 975	5,1%
Kapitały własne razem, w tym:	486 083	446 903	8,8%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 286	0,0%
<i>Konwersja obligacji na akcje przed rejestracją</i>	23 182	0	-
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 424	-5 383	0,8%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	491 961	475 922	3,4%
Zobowiązania razem, w tym:	266 675	269 072	-0,9%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	183 419	190 959	-3,9%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	83 256	78 113	6,6%

Na koniec marca 2017 r. wartość całkowitych aktywów Grupy wzrosła o 5% w stosunku do stanu na koniec roku 2016. Wzrost ten był spowodowany głównie otrzymaniem zaliczek na poczet sprzedaży nieruchomości.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła głównie z powodu przeklasyfikowania części nieruchomości inwestycyjnych do aktywów obrotowych w związku z rozpoczęciem kolejnego projektu mieszkaniowego o nazwie Ursa Park. Wartość aktywów obrotowych wzrosła głównie dzięki wzrostowi salda środków pieniężnych (otrzymane zaliczki).

Na koniec marca 2017 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 486,1 mln PLN, co stanowiło 64,6% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 35,4% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku (odpowiednio 62,4% i 37,6%).

W I kwartale 2017 roku nieznacznie spadła wartość zobowiązań. Było to spowodowane głównie konwersją części obligacji zamiennych na akcje.

W poniższej tabeli przedstawiono udział poszczególnych kategorii zobowiązań w sumie bilansowej.

	31.03.2017	31.12.2016
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	35,4%	37,6%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	24,4%	26,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17,6%	19,4%
Wyemitowane obligacje	4,0%	4,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,6%	2,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,3%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	11,1%	10,9%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,9%	1,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	9,2%	4,9%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	0,1%	0,1%
Wyemitowane obligacje	0,8%	4,3%
Wbudowany instrument pochodny	0,1%	0,6%

Również struktura zobowiązań uległa niewielkiej zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 26,7% na koniec grudnia 2016 r. do 24,4% na koniec marca 2017 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 10,9% według stanu na 31 grudnia 2016 r. do 11,1% na 31 marca 2017 r.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• USTANOWENIE ZABEZPIECZEŃ

30 stycznia 2017 spółki zależne Emitenta: IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., udzieliły zabezpieczenia w wyniku zawarcia warunkowych umów sprzedaży, zawartych z osobami prawnymi, prowadzących do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus, jak również umowy o współpracy.

Zabezpieczenie będą stanowiły hipoteki łączne na prawie do wieczystego użytkowania posiadanych nieruchomości każdorazowo do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący ma dokonać na rzecz Spółek z tytułu każdej hipoteki.

Spółki poddały się również egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zwrotu sumy pieniężnej do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący ma dokonać na rzecz Spółek, a także każdy z podmiotów złoży pisemne oświadczenie w formie wymaganej przez obowiązujące przepisy prawa, w tym zgodę na wpisanie roszczeń Kupującego dotyczących zawarcia Umowy Przynależnej do ksiąg wieczystych prowadzonych dla posiadanych przez nich nieruchomości.

Łączna cena sprzedaży praw do nieruchomości oraz umów o współpracy, została ustalona na łączną kwotę 82 mln zł netto.

Zawarcie poszczególnych umów ostatecznych w ramach transakcji zostało przewidziane etapami w okresie pomiędzy grudniem 2017 a grudniem 2019 r. Zawarcie umów ostatecznych jest uzależnione od spełnienia się szeregu warunków zawieszających, dotyczących przede wszystkim przygotowania infrastruktury i mediów w sposób umożliwiający realizację projektów mieszkaniowych zgodnie z przyjętymi założeniami.

W ciągu dwóch dni roboczych od zawarcia Warunkowych Umów Sprzedaży Kupujący zobowiązany jest do zapłaty części ceny w wysokości 45 mln zł (netto) plus stosowny VAT. Kolejne płatności na poczet ustalonej łącznej Ceny będą realizowane zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Kupującego i Sprzedającego w latach 2017 – 2019.

Pozostałe zapisy Umów zawartych przez Sprzedającego nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

• ZAWARCIE WARUNKOWEJ UMOWY PRZEZ CPD S.A. ORAZ JEJ SPÓŁKI ZALĘŻNE

22 lutego 2017 roku została podpisana umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Umowa zawarta została pomiędzy:

1. CPD Spółka Akcyjna w Warszawie,
2. Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”),
3. 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”, „Spółka Komandytowa”),
4. Lokia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr) (dalej „Spółka Zależna”),

a

5. Unibep Spółka Akcyjna w Bielsku Podlaskim,
6. Unidevelopment Spółka Akcyjna w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD S.A. tj. spółki 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w Warszawie, będącej wieczystym użytkownikiem działek nr 113/1, 113/2, 113/4, 113/5 nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 4,944 ha i znajdujących się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha zostanie zrealizowana w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie świadczyła usługi zastępstwa inwestorskiego nad Przedsięwzięciem. W ramach przedsięwzięcia, Unidevelopment S.A. przystąpi do Spółki Komandytowej w charakterze komandytariusza. Umowa obejmuje również czynności polegające na prowadzeniu działań marketingowych związanych ze sprzedażą lokali powstałych w ramach Przedsięwzięcia, a następnie na całkowitej sprzedaży powierzchni użytkowej Przedsięwzięcia oraz zasady podziału zysku z realizacji Przedsięwzięcia.

Uczestnictwo spółek z Grupy Kapitałowej CPD S.A. w realizacji Przedsięwzięcia polega m.in. na:

- a) realizacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości należącej do Spółki Komandytowej,
- b) świadczeniu przez Gaston Investments sp. z o.o. usług kontroli finansowej i operacyjnej nad Przedsięwzięciem i nadzoru nad Unibep SA jako generalnym wykonawcą.

Umowa wejdzie w życie pod warunkiem uzgodnienia (zaakceptowania) przez jej strony wszystkich załączników do Umowy do dnia 31 marca 2017 roku. Ponadto – w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Spółki Komandytowej – umowa wejdzie w życie pod warunkiem uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców lub wydania decyzji przez Prezesa UOKiK o umorzeniu postępowania ze względu na okoliczność, iż transakcja nie podlega obowiązkowi zgłoszenia do Prezesa UOKiK albo, upływu terminu ustawowego na wydanie powyższej zgody, jeśli przed upływem tego terminu Prezes UOKiK nie wyda żadnej decyzji, lub wydania orzeczenia przez Sąd Antymonopolowy w sprawie zgody na koncentrację w wyniku odwołania – w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

- **SPEŁNIENIE SIĘ WARUNKU Z WARUNKOWEJ UMOWY ZAWARTEJ PRZEZ CPD S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE**

Zarząd CPD S.A. informuje, o spełnieniu się pierwszego warunku zawieszającego Umowy Inwestycyjnej z 22 lutego 2017 roku.

1 marca 2017 roku zostały uzgodnione (zaakceptowane) wszystkie załączniki do Umowy Inwestycyjnej, co było warunkiem wejścia w życie niniejszej Umowy.

Jednocześnie Emitent przypomina, iż Umowa wejdzie w życie pod warunkiem i) uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Prezes UOKiK) na koncentrację przedsiębiorców lub ii) wydania decyzji przez Prezesa UOKiK o umorzeniu postępowania ze względu na okoliczność, iż transakcja nie podlega obowiązkowi zgłoszenia do Prezesa UOKiK albo iii) upływu terminu ustawowego na wydanie powyższej zgody, jeżeli przed upływem tego terminu Prezes UOKiK nie wyda żadnej decyzji, lub iv) wydania orzeczenia przez Sąd Antymonopolowy w sprawie zgody na koncentrację w wyniku odwołania – w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

- **OTRZYMANIE OŚWIADCZEŃ ZAMIANY OBLIGACJI SERII A NA AKCJE SERII G**

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

20 marca 2017 roku Spółka otrzymała od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki.

Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

Prawa z Akcji serii G powstaną z chwilą zapisu akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych.

Spółka złoży odpowiednie wnioski do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oraz do Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w celu rejestracji Akcji serii G oraz ich wprowadzenia do obrotu na rynku regulowanym.

W zamian za 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki, Spółka wyda osobom uprawnionym łącznie 5.292.720 akcji serii G Spółki.

Po podwyższeniu kapitału zakładowego, który nastąpi z chwilą wydania akcji tj. z chwilą zapisu akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, struktura kapitału zakładowego Spółki wyglądać będzie następująco: po zamianie Obligacji na Akcje kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 3.815.592,30 zł i będzie podzielony na 38.155.923 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, dających łącznie 38.155.923 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki w tym:

- a) 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- b) 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- c) 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- d) 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E,
- e) 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F.
- f) 5.292.720 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Akcje serii G wydawane osobom uprawnionym w zamian za Obligacje, co do których wykonano prawo ich zamiany na akcje, będą stanowić łącznie 13,87 % w kapitale zakładowym Spółki oraz będą uprawniać do 5 292 720 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowić będzie łącznie 13,87 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Spośród wszystkich obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych przez Spółkę 26 września 2014 roku zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku – 20 obligacji nie zostało zamienione na akcje.

• INFORMACJA O TRANSAKCYJACH UZYSKANA W TRYBIE ART. 19 MAR

21 marca 2017 roku Spółka otrzymała od:

1. The Value Catalyst Fund Limited,
2. Laxey Universal Value Lp By Laxey Partners (Gp2) As General Partner,
3. Laxey Partners Limited,
4. LP Value Ltd,
5. LP Alternative Lp By Laxey Partners (Gp3) General Partner,

podmiotów blisko związanych z osobą pełniącą obowiązki zarządcze w CPD S.A., tj. Panem Michaelem Haxby – Członkiem Rady Nadzorczej CPD S.A., powiadomienia o transakcjach dot. zamiany obligacji

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

zamiennych na akcje, zawartych 20 marca 2017 roku, o którym mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze.

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Czynniki sezonowe i cykliczne nie mają wpływu na działalność Grupy CPD.

7. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2016 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W I kwartale 2017 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów nie zmienił się.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W I kwartale 2017 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 7,66 mln PLN. W analogicznym okresie 2016 roku dodatni wynik Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 0,19 mln PLN.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W I kwartale 2017 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 0,87 mln PLN. Wzrost ten wynikał w głównej mierze ze zwiększenia rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Na dzień 31 marca 2017 r. Grupa nie wykazywała w bilansie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 31 marca 2017 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 19,25 mln PLN. Wartość zobowiązań z tego tytułu spadła w I kwartale o 1 mln PLN.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała istotnych transakcji nabycia lub zbycia aktywów trwałych.

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

15. ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA

W I kwartale 2017 r. nie wystąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań Grupy.

16. INFORMACJA NT. NIESPŁACENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU W SPRAWIE KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

Nie wystąpiły.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W I kwartale 2017 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

18. INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian w sposobie ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych.

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian w klasyfikacji aktywów finansowych.

20. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Nie wystąpiły.

21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

22. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- **WARUNKOWA REJESTRACJA AKCJI W DEPOZYCIE PROWADZONYM PRZEZ KDPW S.A.**

Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych podjął uchwałę nr 290/17 z dnia 28 kwietnia 2017 roku, wydaną na podstawie § 2 ust.1 i 4 oraz § 40 ust. 2,3a i 4a Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku Spółki dotyczącego zarejestrowania 5.292.720 (pięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt dwa siedemset dwadzieścia) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 r. oraz oznaczenie ich kodem PLCELPD00013, pod warunkiem podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Spółki oznaczone kodem PLCELPD00013.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

Zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. nastąpi w terminie trzech dni od otrzymania przez KDPW dokumentów potwierdzających podjęcie przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na ww. rynku regulowanym, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym.

- **ZŁOŻENIE WNIOSKU O WPROWADZENIE AKCJI SERII G DO OBROTU NA GPW**

Spółka złożyła wniosek o wprowadzenie akcji serii F do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Łączna liczba akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda objętych wnioskiem, która ma zostać wprowadzona do obrotu giełdowego w następstwie rejestracji, wynosi: 5.292.720 (pięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset dwadzieścia).

Łączna liczba akcji, która będzie w obrocie giełdowym po wprowadzeniu akcji objętych wnioskiem, wyniesie: 38.155.923 (słownie: trzydzieści osiem milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy).

Zaproponowaną datą wprowadzenia do obrotu jest 15 maja 2017 roku.

- **DOPUSZCZENIE I WPROWADZENIE DO OBROTU GIEŁDOWEGO AKCJI SERII G**

11 maja 2017 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), na podstawie wniosku, podjął uchwałę nr 464/2017, w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW 5.292.720 akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 15 maja 2017 r. roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje Spółki pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 15 maja 2017 roku rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLCELPD00013.

- **KOMUNIKAT KRAJOWEGO DEPOZYTU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH O REJESTRACJI AKCJI SERII G**

Spółka otrzymała Komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), stwierdzający, iż zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 290/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r., w dniu 15 maja 2017 r. w Krajowym Depozycie nastąpi rejestracja 5.282.720 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

- **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

15 maja 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 311.682,40 PLN do wysokości 3.598.002,70 PLN (słownie: trzy miliony pięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwa złote siedemdziesiąt groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 35.980.027 (słownie: trzydzieści pięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy dwadzieścia siedem) akcji o wartości

nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014.

- **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

17 maja 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 170.543,20 PLN do wysokości 3.768.545,90 PLN (słownie: trzy miliony siedemset sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset czterdzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 37.685.459 (słownie: trzydzieści siedem milionów sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r.

- **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

19 maja 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 41.165,60 PLN do wysokości 3.809.711,50 PLN (słownie: trzy miliony osiemset dziewięć tysięcy siedemset jedenaście złotych pięćdziesiąt groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 38.097.115 (słownie: trzydzieści osiem milionów dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto piętnaście) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r.

- **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

25 maja 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania ostatniej części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 5.880,80 PLN do wysokości 3.815.592,30 PLN (słownie: trzy miliony osiemset piętnaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote trzydzieści groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 38.155.923

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

(słownie: trzydzieści osiem milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r.

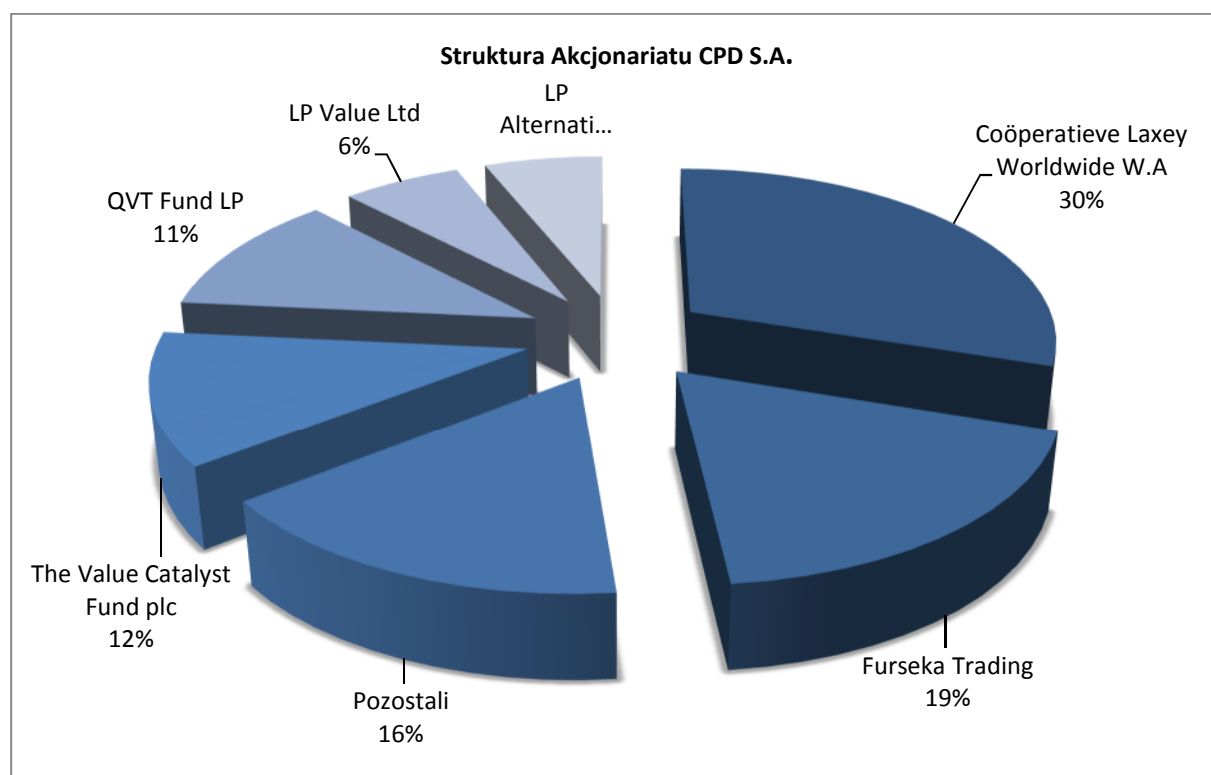
23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Nie wystąpiły.

24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

Zarówno Grupa CPD jak i podmiot dominujący CPD S.A. nie publikowały prognoz wyników finansowych.

25. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

w Spółce (liczba akcji 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 według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	9 890 243	Na okaziciela	9 890 243	30.10 %	30.10 %
Furseka Trading	6 025 996	Na okaziciela	6 025 996	18.34 %	18.34 %
The Value Catalyst Fund plc	3 975 449	Na okaziciela	3 975 449	12.10 %	12.10 %
QVT Fund LP	3 701 131	Na okaziciela	3 701 131	11.26 %	11.26 %
LP Value Ltd	2 005 763	Na okaziciela	2 005 763	6.10 %	6.10 %
LP Alternative Fund LP	2 003 981	Na okaziciela	2 003 981	6.10 %	6.10 %
Pozostali	5 260 640	Na okaziciela	5 260 640	16.00 %	16.00 %

26. 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:

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji	Jako % całkowitej liczby głosów
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	42 498	4250	0,13%	0,13%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	4 734	473	0,01%	0,01%
RAZEM		47 232	4 723	0,14%	0,14%

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

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

Na dzień publikacji raportu CPD 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 CPD S.A.

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 31 marca 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 39 795 PLN (z czego 1 732 PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 38 063 PLN prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 72 421 PLN (z czego 4 802 PLN prezentowane jako zobowiązanie krótkoterminowe oraz 67 619 PLN prezentowane jako zobowiązanie długoterminowe).

29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 31 marca 2017 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Andrew Pegge - członek Rady Nadzorczej niespełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pan Wiesław Oleś - członek Rady Nadzorczej niespełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pan Michael Haxbey – członek Rady Nadzorczej niespełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pani Gabriela Gryger - członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej

Na dzień 31 marca 2017 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pani Elżbieta Wiczowska – Prezes Zarządu
- Pani Iwona Makarewicz – Członek Zarządu
- Pan Colin Kingsnorth – Członek Zarządu
- Pan John Purcell – Członek Zarządu
- Pan Waldemar Majewski – Członek Zarządu

30. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

Najważniejszymi czynnikami, które będą miały wpływ na wyniki kolejnych kwartałów są:

- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Prowadzenie prac budowlanych w projekcie Smart City Ursus;

- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja pierwszego etapu projektu Smart City Ursus
- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości,
- Wycena zobowiązań z tytułu obligacji.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2017 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2017 R.
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku
wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CPD S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1 Informacje ogólne	9
2 Zasady rachunkowości	9
2.1 Podstawy sporządzenia	9
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	10
3 Istotne zmiany wartości szacunkowych	10
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	14
4 Nieruchomości inwestycyjne	16
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	17
6 Zapasy	17
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17
8 Wspólne przedsięwzięcia	18
9 Kapitał podstawowy	19
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	20
12 Wyemitowane obligacje	21
13 Odroczone podatek dochodowy	22
14 Przychody według rodzajów	22
15 Koszt sprzedaży	23
16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	23
17 Koszty administracyjne - pozostałe	23
18 Pozostałe przychody	23
19 Przychody i koszty finansowe	23
20 Podatek dochodowy	24
21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	24
22 Transakcje z jednostkami powiązanymi	25
23 Wypłata dywidendy	25
24 Zysk na akcję	25
25 Zobowiązania warunkowe	26
26 Segmenty operacyjne	26
27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	26
28 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	26
29 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	27
30 Śródroczne informacje jednostki dominującej	28
30.1 Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	28
30.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	29
30.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	30
30.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	31
30.5 Udziały w jednostkach zależnych	32
30.6 Obligacje	32
30.7 Należności długoterminowe	32
30.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	34
30.9 Odroczone podatek dochodowy	34
30.10 Kapitał podstawowy	35
30.11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	35
30.12 Zysk na jedną akcję	36
30.13 Wyemitowane obligacje	36

CPD S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Strona

30.14	Koszty administracyjne	39
30.15	Przychody i koszty finansowe	39
30.16	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	39
30.17	Transakcje z jednostkami powiązanymi	40

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2017 (niebadane)	31/03/2016 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	14	5 239	4 726
Koszty sprzedaży	15	(950)	(574)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		4 289	4 152
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(1 781)	(2 155)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(3 123)	(1 679)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(121)	(107)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		(66)	0
Pozostałe przychody	18	12 113	14
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(7 657)	193
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	2 907	446
WYNIK OPERACYJNY		6 561	864
Przychody finansowe	19	10 988	2 999
Koszty finansowe	19	(2 510)	(5 639)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		15 039	(1 776)
Podatek dochodowy	20	1 000	(326)
WYNIK NETTO		16 039	(2 102)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(41)	28
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		15 998	(2 074)
Zysk / Strata			
przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej		16 039	(2 102)
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		15 998	(2 074)
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej:			
- z działalności kontynuowanej		15 998	(2 074)
- z działalności zaniechanej		0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	0,49	(0,06)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,30	0,06

Wszystkie całkowite dochody okresu przypadają w pełnej wysokości na akcjonariuszy jednostki dominującej.

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/03/2017 <i>(niebadane)</i>	31/12/2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	534 512	558 706
Rzeczowe aktywa trwałe		804	829
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		22	30
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	25 927	32 572
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	0	0
Należności długoterminowe		368	365
Aktywa trwałe razem		561 633	592 502
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	22 136	5 468
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	12 595	10 229
- <i>należności i pożyczki</i>		5 447	5 169
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		7 148	5 060
Obligacje		3 701	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	138 669	89 999
		177 101	109 398
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		14 024	14 075
Aktywa obrotowe razem		191 125	123 473
Aktywa razem		752 758	715 975

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	31/03/2017 (niebadane)	31/12/2016
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 286
Konwersja obligacji na akcje przed rejestracją		23 182	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	12	(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 424)	(5 383)
Skumulowane zyski (straty)		491 961	475 922
Kapitał własny razem		486 083	446 903
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 113	2 091
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	132 294	138 878
Wyemitowane obligacje	12	29 763	29 742
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	19 249	20 248
Zobowiązania długoterminowe razem		183 419	190 959
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	69 328	35 171
Wyemitowane obligacje	12	5 865	31 131
Wbudowany instrument pochodny		732	4 023
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	6 710	7 206
Zobowiązania krótkoterminowe razem		82 635	77 531
Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		621	582
Zobowiązania razem		266 675	269 072
Pasywa razem		752 758	715 975

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Waldemar Majewski
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD SA	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Konwersja obligacji na akcje przed rejestracją	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 01/01/2016	3 286	(27 909)	0	(5 311)	987	479 778	450 831
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	28	0	0	28
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(2 102)	(2 102)
	0	0	0	28	0	(2 102)	(2 074)
Stan na 31/03/2016 /niebadane	3 286	(27 909)	0	(5 283)	987	477 676	448 757
Stan na 01/01/2016	3 286	(27 909)	0	(5 311)	987	479 778	450 831
	0	0	0	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(72)	0	0	(72)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(3 856)	(3 856)
	0	0	0	(72)	0	(3 856)	(3 928)
Stan na 31/12/2016	3 286	(27 909)	0	(5 383)	987	475 922	446 903
Stan na 01/01/2017	3 286	(27 909)	0	(5 383)	987	475 922	446 903
Konwersja obligacji na akcje			23 182		0	0	23 182
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(41)	0	0	(41)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	16 039	16 039
	0	0	0	(41)	0	16 039	15 998
Stan na 31/03/2017 /niebadane	3 286	(27 909)	23 182	(5 424)	987	491 961	486 083

Grupa nie posiada akcjonariuszy mniejszościowych. Wszystkie kapitały przypadają w pełnej wysokości na akcjonariuszy jednostki dominującej.

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Waldemar Majewski
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2017 (niebadane)	31/03/2016 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	42 603	(661)
Odsetki zapłacone		(1 989)	(2 107)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		40 614	(2 768)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(188)	(65)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(27)	0
Wpływy z obniżenia wkładu własnego w wspólne przedsięwzięcie		9 552	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		9 337	(65)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Splata kredytów i pożyczek		(1 281)	(1 106)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(1 281)	(1 106)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		48 670	(3 939)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		89 999	26 073
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	7	138 669	22 134

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22/02/2008 Spółka zmieniła nazwę na Poen S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.

W dniu 29 maja 2014 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 września 2014 roku.

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 35 spółek zależnych ("Grupa CPD") oraz jedna spółka kontrolowana.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

2.1 Podstawy sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

MSSF 9 „Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena oraz Rachunkowość zabezpieczeń”

MSSF 9 zastępuje MSR 39. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

MSSF 16 „Leasing” - do zatwierdzenia niniejszych zmian do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zmiany do **MSSF 2 „Płatności w formie akcji”** – Klasyfikacja i wycena płatności w formie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie), do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zmiany do **MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zmiany do **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”** oraz **MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (proces zatwierdzania przez UE został bezterminowo wstrzymany).

Zmiany do **MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji** dotyczących zmian w zobowiązaniach wynikających z działalności finansowej – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

Zmiany do **MSR 12 dotyczące ujęcia aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

Wyjaśnienia do **MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zmiany wynikające z przeglądu **MSSF 2014-2016** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zmiany do **MSR 40: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym struktura Grupy CPD nie uległa zmianie.

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami.

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2016.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówiono poniżej.

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o., zgodnie z Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the „Red Book”) opublikowanymi w lutym 2003 r., obowiązującymi od 1 maja 2003 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych modeli wyceny.

Do wycen nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz zabudowanych kamienicami z lokalami mieszkalnymi zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zmienną mającą największy wpływ na wynik wyceny jest cena za metr kwadratowy.

Wycena gruntu przewidzianego pod realizację zabudowy mieszkalno-komercyjnej została oparta na następujących założeniach:

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 470.227 m²
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 41.428 m²
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 10.907 m²; zakładana stawka najmu pow. biurowej 11 EUR za m²; stopa kapitalizacji 8%

Dla gruntów przewidzianych pod zabudowę na cele publiczne zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami.

Dla nieruchomości przynoszących dochód zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej niż za inną nieruchomość, którą mógłby nabyć, o tej samej rentowności i tym samym stopniu ryzyka.

Przy założeniu, że dochód z czynszów można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę, wartość nieruchomości określa się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej, jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i stopy kapitalizacji.

Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na podstawie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Przyjęte do wyliczeń powierzchnie użytkowe wynikały z obowiązujących dokumentów budowlanych. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 31 marca 2017 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,75% - 9%.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa osiągnęła stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 7.657 tys PLN, wynikający głównie z fluktuacji kursów walutowych.

W trakcie okresu nie nastąpiły zmiany w technikach wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

W trakcie okresu nie wystąpiły zmiany pomiędzy poziomami wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Ujęcie księgowe spółki Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

W 2014 r. została podpisana umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązanymi z Grupą tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Umowa przewiduje realizację wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Jednocześnie w ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określiły, że część gruntów (oraz wszelkie koszty i przychody z nimi związane) posiadanych przez spółkę Smart City zostanie pod 100% kontrolą Grupy CPD. Grunty te obejmują tereny, które zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod drogi publiczne oraz na cele oświatowe. Pierwotnie strony umowy inwestycyjnej planowały, że tereny te zostaną przeniesione do innej spółki celowej należącej w 100% do CPD SA. Jednakże w I półroczu 2016 roku strony zmieniły plany i zdecydowały, że te tereny zostaną w spółce celowej Smart City. Ponadto w momencie zaciągnięcia kredytu finansującego realizację projektu mieszkaniowego Smart City część gruntów oświatowych została obciążona hipoteką.

Ustanowienie współkontroli nad spółką Smart City nastąpiło w dniu 9 marca 2015 r. w momencie kiedy Unidevelopment S.A., realizując postanowienia umowy inwestycyjnej, przystąpił do spółki komandytowej Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w charakterze komandytariusza.

Dla celów rozliczenia transakcji wspólnego przedsięwzięcia Ursa Smart City w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd Spółki, stosując postanowienia MSSF 10, zdecydował o następującym podejściu do inwestycji w spółce Smart City:

- aktywa i zobowiązania objęte umową inwestycyjną zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, a strony umowy inwestycyjnej mają równe prawa do podziału zysku, aktywów oraz zobowiązań (po 50%);
- grunt przeznaczony na drogi i cele oświatowe i związane z nim zobowiązania zostały potraktowane również jako wspólne przedsięwzięcie i rozliczone metodą praw własności, z tym że Grupa CPD posiada 100% praw do podziału zysku, aktywów i zobowiązań, a Grupa Unibep nie posiada żadnych praw do tych gruntów.

Ujęcie księgowe spółki 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

W dniu 22 lutego 2017 r. została podpisana umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Challenge Eighteen Sp. z o.o., 4/113 Gaston Investments z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązanymi z Grupą tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Umowa przewiduje realizację wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Umowa wejdzie w życie pod warunkiem uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców lub wydania decyzji przez Prezesa UOKiK o umorzeniu postępowania ze względu na okoliczność, iż transakcja nie podlega obowiązkowi zgłoszenia do Prezesa UOKiK albo, upływu terminu ustawowego na wydanie powyższej zgody, jeśli przed upływem tego terminu Prezes UOKiK nie wyda żadnej decyzji, lub wydania orzeczenia przez Sąd Antymonopolowy w sprawie zgody na koncentrację w wyniku odwołania – w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Ustanowienie współkontroli nad spółką 4/113 Gaston Investment nastąpi w momencie kiedy Unidevelopment S.A., realizując postanowienia umowy inwestycyjnej, przystąpi do spółki komandytowej 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w charakterze komandytariusza. Do tego momentu Spółka będzie prezentowana jako spółka zależna konsolidowana metodą pełną.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych**

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocy 12 do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wyemitowane obligacje posiadały wbudowany instrument pochodny, w postaci możliwości zamiany obligacji na akcje po stałym kursie 4,38 pln za jedną akcję. Ponieważ obligacja została wyemitowana w innej walucie (EUR) niż waluta funkcjonalna (PLN) spółki, wbudowany element pochodny, zawierał jednocześnie CAP walutowy, w postaci przeliczenia wartości otrzymanych akcji, według kursu z dnia konwersji, nie wyższego jednak niż 1EUR = 4,1272 PLN.

Wartość godziwa wbudowanego elementu pochodnego, została oszacowana w ramach poziomu 2, za pomocą połączenia dwóch metod: drzew dwumianowych, w części dotyczącej kształtowania się kursu akcji, oraz metody monte carlo, na potrzeby analizy zmienności kursu walutowego.

Założenia przyjęte do modelu wyceny:

- korekta krzywej dyskontującej z tytułu ryzyka kredytowego emitenta - 8%
- zmienność cen akcji emitenta - 58,9% - wartość została wyliczona na podstawie historycznych notowań cen akcji CPD S.A.
- stały kurs zamiany obligacji na akcje - 4,38 PLN
- ograniczenie kursu walutowego 1EUR = 4,1272 PLN
- możliwość dokonania konwersji obligacji na akcje w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017 r.

W trakcie okresu nie nastąpiły zmiany w technikach wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych.

W dniu 20 marca 2017 roku Spółka otrzymała od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku (dalej „Obligacje”) oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki.

Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję. Prawa z Akcji serii G powstaną z chwilą zapisu akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych.

Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych uchwalił z dnia 28 kwietnia 2017 roku, powziął decyzję o zarejestrowaniu 5.292.720 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda, pod warunkiem podjęcia przez spółkę CPD S.A. decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym.

Zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. nastąpi w terminie trzech dni od otrzymania przez KDPW dokumentów potwierdzających podjęcie przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na ww. rynku regulowanym, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym.

Na dzień 31.03.2017 wartość zobowiązania z tytułu wbudowanego elementu pochodnego wynosi 732 tys. PLN i stanowi różnicę pomiędzy wyceną obligacji w oparciu o model wartości godziwej przedstawiony powyżej, a wartością obligacji z wyłączeniem elementu pochodnego, ustaloną według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

W 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w BZ WBK S.A.

Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

Transakcja IRS jest wyceniana przez bank BZ WBK po wartości godziwej. Rezultat wyceny odnoszony jest w koszty i przychody finansowe, w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (dotyczy sprawozdania jednostkowego)

Na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, poprzez porównanie wartości księgowej udziałów do ich wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. W ocenie Spółki nie ma podstaw aby uznać, iż wartość użytkowa w znaczący sposób odbiegała na dzień bilansowy od wartości godziwej. W efekcie analiza utraty wartości udziałów opierała się na wartości godziwej.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość godziwą nieruchomości będących własnością ich spółek zależnych.

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 31 marca 2017 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 marca 2017 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

W związku z faktem, iż podlegające konsolidacji spółki podlegają kilku jurysdykcjom podatkowym, stopniem komplikacji prowadzonych transakcji oraz niejasnościami w interpretacji przepisów, prowadzenie rozliczeń podatkowych, w tym ustalenie prawa lub obowiązku oraz sposobu uwzględnienia poszczególnych transakcji w rachunku podatkowym poszczególnych jednostek Grupy może wymagać istotnej dozy osądu. W bardziej skomplikowanych kwestiach osąd zarządu wsparty jest opiniami wyspecjalizowanych doradców podatkowych.

Podatki dochodowe za okresy śródroczne są naliczane z wykorzystaniem stawki podatkowej, która odzwierciedla przewidywany całkowity zysk lub stratę roczną. Różnica między kosztem podatku dochodowego i stawką podatkową 19% wynika głównie z niewykazanych aktywów z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych oraz nadwyżki dodatnich różnic przejściowych nad ujemnymi różnicami przejściowymi w spółkach, w których nie przewiduje się ujęcia aktywów z tytułu podatku odroczonego za pełen rok finansowy. Na każdy dzień bilansowy Zarząd przeprowadza analizę odzyskiwalności strat podatkowych, w oparciu o plany biznesowe poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy i przewidywane projekcje podatkowe dla tych podmiotów, i na tej podstawie podejmowane są decyzje o aktywowaniu bądź nieaktywowaniu strat podatkowych za lata ubiegłe.

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego**

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności.

Ryzyko zmian stóp procentowych

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim faktu, iż przepływy pieniężne mogą ulec zmianie w wyniku zmian rynkowych stóp procentowych. Grupa częściowo finansuje swoją działalność operacyjną i inwestycyjną kapitałem obcym oprocentowanym według zmiennych stóp procentowych. W związku z aktualnym poziomem zadłużenia, Grupa głównie narażona jest na ryzyko zmiany stóp procentowych w zakresie zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz obsługiwanych produktów o charakterze kredytowym.

W ramach Grupy Kapitałowej jedynie spółka Belise Investments zabezpiecza ryzyko zmienności przepływów pieniężnych wynikające z zaciągniętego zadłużenia opartego o stopę referencyjną EURIBOR, transakcją IRS, zawartą w pierwszym kwartale 2017 r.

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2016.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ryzyko płynności

W pierwszym kwartale 2017 r. nie wystąpiły żadne istotne zmiany w poziomie płynności Grupy CPD. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Nieruchomości inwestycyjne**

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/12/2016
Stan na początku roku	558 706	651 094
Nakłady inwestycyjne	188	11 355
Zbycie nieruchomości	(62)	(4 574)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(68 746)
Przeniesienie do wspólnego przedsięwzięcia	0	(16 012)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do wspólnego przedsięwzięcia	0	(519)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(8)	(4 829)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(581)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(10)	(44)
Przeniesienie do zapasów	(16 645)	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(13 160)
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(7 657)	4 722
Stan na koniec okresu	534 512	558 706

W dniu 22 lutego 2017 r. Grupa podpisała umowę inwestycyjną na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD S.A. tj. spółki 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w Warszawie, będącej wieczystym użytkownikiem działek nr 113/1, 113/2, 113/4, 113/5 nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 4,944 ha i znajdujących się przy ul. Traktorzystów w Warszawie. Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha zostanie zrealizowana w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie świadczyła usługi zastępstwa inwestorskiego nad przedsięwzięciem.

Unidevelopment nie przystąpi do Spółki Komandytowej w charakterze komandytariusza pod warunkiem uzyskania zgody Prezesa UOKiK na koncentrację przedsiębiorców.

Na dzień 31 marca 2017 r. część nieruchomości inwestycyjnej związanej z realizacją I etapu przedsięwzięcia została przeniesiona do zapasów.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**5 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31/03/2017	31/12/2016
Należności handlowe	1 362	1 715
Należności publicznoprawne	2 983	3 368
Należności od jednostek powiązanych	1 084	86
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 148	5 060
Należności pozostałe	18	0
Należności krótkoterminowe	12 595	10 229
Należności długoterminowe	368	365
Razem należności	12 963	10 594

Pozycja Rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczy głównie rozliczenia opłat rocznych z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego gruntów.

6 Zapasy

	31/03/2017	31/12/2016
Na początku roku	5 468	5 296
Nakłady inwestycyjne	150	31
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	16 645	0
Odpis aktualizujący wartość	0	(1)
Różnice kursowe	(127)	142
	22 136	5 468

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa przeniosła nieruchomość inwestycyjną, związaną z realizacją I etapu inwestycji, polegającej na budowie kompleksu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31/03/2017	31/12/2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 828	11 145
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 170	3 324
Krótkoterminowe depozyty bankowe	118 671	75 530
	138 669	89 999

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z mBank Hipoteczny.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Wspólne przedsięwzięcia**

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych inwestycji Grupy we wspólne przedsięwzięcia:

	31/03/2017	31/12/2016
<u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	32 572	14 512
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	2 907	3 680
Obniżenie wkładu własnego	(9 552)	0
Włączenie gruntu oświatowego do wspólnego przedsięwzięcia i zobowiązań (nota 4)	0	14 511
Pozostałe korekty	0	(131)
Bilans na koniec okresu	25 927	32 572

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy została zaprezentowana w poniższej tabeli:

	Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	
	31/03/2017	31/12/2016
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	14 207	14 121
Środki trwałe	20	22
Nieruchomości inwestycyjne	14 187	14 099
Aktywa obrotowe razem, w tym:	59 019	79 590
Zapasy	45 018	56 267
Należności	1 917	5 293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 084	18 030
Suma aktywów	73 226	93 711
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	29 186	28 767
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	24 981	25 829
Rezerwy	4 205	2 938
Zobowiązania długoterminowe razem	4 184	12 230
Kredyty	4 184	12 230
Zobowiązania razem	33 370	40 997
Aktywa netto	39 856	52 714
% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych	100%	100%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	12 687	12 599
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	13 585	20 058
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	0	(19)
Korekty konsolidacyjne	0	(66)
Obniżenie wkładu	(345)	0
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana	25 927	32 572

Grupa rozpoznała zysk na transakcji utworzenia wspólnego przedsięwzięcia w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 2.907 tys. PLN.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**9 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	3 286

W dniu 5 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały w sprawie: emisji obligacji serii A zamiennych na akcje Spółki serii G oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru obligacji zamiennych serii A, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G oraz zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii G oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego następuje w drodze emisji przez Spółkę nie więcej niż 9.791.360 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 979.136 zł. W ramach emisji obligacji serii A wyemitowano 110 obligacji o wartości 50.000 Euro każda i łącznej wartości nominalnej 5.500.000 euro.

W dniu 20 marca 2017 r. Zarząd CPD S.A. otrzymał od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki. Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego podwyższony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w KRS.

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	31/03/2017	31/12/2016
Kaucje najemców	2 113	2 091

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2017	31/12/2016
Zobowiązania handlowe	936	1 451
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	10 950	6 795
Kaucje najemców	320	352
Pozostałe zobowiązania	129	8 448
Otrzymane zadatki	43 000	5 000
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	13 993	13 125
	69 328	35 171

Wzrost zobowiązań z tytułu podatków w stosunku do 31 grudnia 2016 r. wynika głównie z ujęcia zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości, rozliczanych miesięcznie, oraz zobowiązania z tytułu opłat na wieczyste użytkowanie.

Otrzymane zadatki wynikają z przedwstępnej umowy sprzedaży praw i obowiązków współnika w 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., z przedwstępnych umów dotyczących sprzedaży działek przez 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz IMES Polska Sp. z o.o.

Pozycja "biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów" nie uległa istotnej zmianie w stosunku do 31 grudnia 2016 r. i zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy**

	31/03/2017	31/12/2016
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	105 682	112 094
Pochodny instrument finansowy IRS	492	647
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 120	26 137
	132 294	138 878
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	6 533	6 886
Pochodny instrument finansowy IRS	177	320
	6 710	7 206
Kredyty i pożyczki razem	139 004	146 084

Według stanu na 31 marca 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 39 795 tys PLN (z czego 1 732 tys PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 38 063 tys PLN prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 72 420 tys PLN (z czego 4 801 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 67 619 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zaangażowanie Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5.534.033 EUR, a Robina Investments 4.285.405,14 EUR. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

Kredyt został udzielony na warunkach rynkowych i jest zabezpieczony między innymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych będących własnością spółek Robin Investments Sp. z o.o. i Lakia Investments Sp. z o.o. oraz ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach tych spółek.

W dniu 12 sierpnia 2011 r. Spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła z bankiem BZ WBK S.A. umowę kredytu w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS. Zgodnie z Aneksami do umowy kredytowej podpisanymi w maju 2015 r. termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku.

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (6M EURIBOR w przypadku kredytu w mBanku, 1M EURIBOR w przypadku kredytu inwestycyjnego w BZ WBK) i podwyższone o marżę.

W celu zabezpieczenia strumieni płatności odsetkowych w lutym 2016 r. Belise Investments zawarła transakcję zamiany stóp procentowych IRS, na kwotę odpowiadającą 80% wartości kredytu BZ WBK.

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 669 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 4).

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**12 Wyemitowane obligacje**

	31/03/2017	31/12/2016
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	33 875	38 040
Naliczone odsetki	524	2 553
Konwersja obligacji i odsetek od obligacji na akcje	(23 599)	0
Wycena na dzień bilansowy	(1 496)	894
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(3 291)	(7 612)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	6 013	33 875
<i>b/ emisja obligacji serii B *)</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Odsetki naliczone	681	2 738
Odsetki zapłacone	(1 376)	(2 738)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	21	106
Wartość obligacji na dzień bilansowy	30 347	31 021
	31/03/2017	31/12/2016
Długoterminowe		
Wyemitowane obligacje	29 763	29 742
Krótkoterminowe		
Wyemitowane obligacje	5 281	29 852
Element wbudowany	732	4 023
Wyemitowane obligacje - odsetki	584	1 279
	36 360	64 896

(*) Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r. (30 000 tys. PLN) została pomniejszona o koszty emisji obligacji w kwocie 448 tys. PLN. Na koszty emisji obligacji składały się koszty obsługi emisji przez dom inwestycyjny w kwocie 425 tys. PLN oraz koszty usług prawnych.

Zarząd Spółki 26 września 2014 r. podjął Uchwałę w sprawie przydziału I Transzy obligacji zamiennych serii A, a tym samym Spółka wyemitowała obligacje zamienne I Transzy. Dzień wykupu obligacji I Transzy przypada 26 września 2017 r. Emisja obligacji I Transzy została przeprowadzona w trybie emisji niepublicznej, zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 3/IX/2014 w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii D, w ramach programu emisji obligacji.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 50 000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro). Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 50.000 EUR. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 10% (dziesięć procent) w skali roku licząc od Dnia Emisji Obligacji. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 3 lata po Dniu Emisji tj. 27 września 2017 roku – z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu w razie zaistnienia Przypadku Naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje.

Wbudowany element pochodny wynika z:

- prawa możliwości zamiany obligacji na akcje przez obligatoriusza po stałym kursie, w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017;
- walutowej opcji cap, dotyczącej przeliczenia zobowiązania na akcje w dniu konwersji po kursie EUR/PLN z tego dnia, nie wyższym jednak niż kurs 1EUR = 4,1272 PLN.

Sposób wyceny wbudowanego elementu pochodnego, opisano w nocie 3.

W dniu 20 marca 2017 r. obligatariusze obligacji serii A wydali oświadczenia o zamianie 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**12 Wyemitowane obligacje - cd**

W dniu 13 stycznia 2015 r. Spółka wyemitowała łącznie 30.000 obligacji zabezpieczonych serii B (dalej „Obligacje”). Emisja Obligacji została przeprowadzona w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. w ramach oferty prywatnej.

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

Emitent nie określił celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, nie określił także przedsięwzięcia, które ma zostać sfinansowane z emisji Obligacji.

Emitowane Obligacje są obligacjami na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda, zabezpieczonymi, nie mającymi formy dokumentu.

Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji wynosi nie więcej niż 30.000.000 zł.

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 zł. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł.

Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 4 lata po dniu emisji Obligacji, tj. na dzień 13 stycznia 2019 roku (dalej „Data Wykupu”) – z zastrzeżeniem przypadków wcześniejszego przedterminowego wykupu Obligacji w razie zaistnienia przypadków naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje lub na żądanie Emitenta.

Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 9,1% w skali roku.

Jeżeli Emitent nie wykupi Obligacji wcześniej w sytuacji wystąpienia przypadków naruszenia na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta, wykup Obligacji nastąpi w Dacie Wykupu i zostanie dokonany poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, powiększonej o należne, a niewypłacone odsetki od Obligacji.

9 lutego 2015 r. została zawarta Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach spółki Blaise Investments sp. z o.o., pomiędzy Lakia Enterprises Limited a Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych sp. j. działającym w imieniu własnym ale na rachunek obligatariuszy posiadających obligacje serii B.

Zastaw rejestrowy został ustanowiony na 100 udziałach w kapitale zakładowym spółki Blaise Investmetns sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki. Wartość nominalna pakietu 1.000 udziałów wynosi 50.000 zł.

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

13 Odroczony podatek dochodowy

	31/03/2017	31/12/2016
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 249	20 248

14 Przychody według rodzajów

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Przychody z najmu	3 577	3 331
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	111	101
Usługi związane z najmem	1 551	1 294
	5 239	4 726

Przychody z wynajmu Grupa generuje z posiadanych nieruchomości biurowych zlokalizowanych w Warszawie: budynek Aquarius przy ul. Połczyńskiej oraz budynki Solaris i Iris zlokalizowane przy ul. Cybernetyki.

CPD S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

15 Koszt sprzedaży

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Koszt wykonanych usług	950	574
	950	574

16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Koszty pracownicze	246	396
Utrzymanie nieruchomości	1 214	1 023
Podatki od nieruchomości	110	452
Użytkowanie wieczyste	151	221
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	60	63
	1 781	2 155

17 Koszty administracyjne - pozostałe

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Usługi doradcze	2 470	1 129
Transport	9	3
Podatki	19	70
Utrzymanie biura	351	350
Pozostałe usługi	90	66
Nieodliczany VAT	133	16
Odpisy aktualizujące wartość należności	51	45
	3 123	1 679

W grupie kosztów administracyjnych w pierwszym kwartale 2017 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 308 tys. PLN.

18 Pozostałe przychody

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Przychody - Pozostałe	12 113	14
	12 113	14

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa osiągnęła przychody z tytułu świadczenia usług pośrednich związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w kwocie 12 mln PLN.

19 Przychody i koszty finansowe

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(604)	(715)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(493)	(601)
- Odsetki od obligacji	(1 205)	(1 277)
- Koszty pozostałych odsetek	(106)	(36)
- Pozostałe	(42)	(43)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	(1 034)
Wycena obligacji	(22)	(27)
Wycena kosztu zamortyzowanego	(38)	(1 906)
Koszty finansowe		

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**19 Przychody i koszty finansowe - cd**

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	209	14
- Odsetki od jednostek powiązanych	3	0
- Odsetki od obligacji	0	32
Aktualizacja wyceny obligacji	3 291	566
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	298	0
Pozostałe przychody finansowe	108	0
Przychody finansowe od konwersji obligacji na akcje	418	346
Różnice kursowe netto	6 661	2 041
Przychody finansowe	10 988	2 999

20 Podatek dochodowy

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Podatek odroczony	(1 000)	326
	(1 000)	326

21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Zysk/strata przed opodatkowaniem	15 039	(1 776)
Korekty z tytułu:		
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	60	62
- zysku/straty z tytułu różnic kursowych	(6 970)	(212)
- przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	7 657	(193)
- udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(2 907)	(446)
- wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	(3 291)	(566)
- różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	86	0
- kosztów z tytułu odsetek	1 812	1 992
- przychodów z tytułu odsetek	(3)	0
- utraty wartości zapasów	0	4
- wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	62	0
- wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	21	27
- wyniku z wyceny instrumentów finansowych	(298)	1 034
- inne korekty	(47)	17
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	(2 269)	(2 859)
- zmiana stanu zapasów	(150)	(4)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	33 801	2 259
	42 603	(661)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

CPD SA nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem.

Grupa CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązanymi:

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	66	63
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	327	179
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	90	75
Przychody	19	0
	31/03/2017	31/12/2016
Łączne należności	19	0
Łączne zobowiązania	173	0
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi		
Koszty		
<i>Kancelaria Oleś i Rodzynkiewicz</i>	32	0
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	0	2
Przychody		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	111	102
	31/03/2017	31/12/2016
Zobowiązania		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	13	13
Należności		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	51	86
c) Transakcje z akcjonariuszami		
Laxey - pożyczka udzielona	323	334
Odpis z tytułu utraty wartości pożyczki Laxey	(323)	(334)
Laxey Partners Ltd - rezerwa na koszty	1 033	0

23 Wypłata dywidendy

W okresie objętym niniejszym śródrocznym sprawozdaniem nie wypłacano, ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy.

24 Zysk na akcję

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Zysk / Strata przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	16 039	(2 102)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	32 863
Zysk na jedną akcję w złotych	0,49	(0,06)
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	12 586	2 369
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	42 654
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,30	0,06



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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**24 Zysk na akcję - cd**

Na rozwodnienie zysku wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (524 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-1 497 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-3 291 tys PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

Średnia ważona liczba akcji została skorygowana w związku z możliwością wykonania prawa do zamiany obligacji zamiennych na akcje (nie więcej niż 9.791.360 akcji). Średnioważona liczba akcji wyniosła 42.654 tys. sztuk.

25 Zobowiązania warunkowe

W pierwszym kwartale 2017 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

26 Segmenty operacyjne

Zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8, Grupa CPD stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

W związku z powyższym, zarówno przychody jak i zyski segmentu są równe przychodom i zyskom Grupy CPD wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna. W bieżącym okresie śródrocznym nie wystąpiły zdarzenia nietypowe.

28 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2017 nieruchomość inwestycyjna spółki zależnej 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.(działka nr 148/2) została zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży.

Aktywa i zobowiązania spółki 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego transakcja sprzedaży nie została jeszcze zakończona. Umowa przyrzeczona sprzedaży udziałów zostanie zawarta do dnia 7 lipca 2017 r.

Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

	31/03/2017	31/12/2016
Nieruchomość inwestycyjna	13 742	13 742
Należności handlowe oraz pozostałe należności	98	234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	184	99
	14 024	14 075

Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	581	581
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	40	1
	621	582

Aktywa netto grupy do zbycia

	13 403	13 493
--	---------------	---------------

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**29 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 15 maja 2017 r. roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego akcje Spółki serii G, wyemitowane w ramach warunkowego podwyższenia kapitału. Równocześnie w tym dniu nastąpiła rejestracja 5.282.720 akcji zwykłych Spółki na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne inne znaczące zdarzenia wykraczające poza bieżącą działalność Grupy.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30 Śródroczne informacje jednostki dominującej****30.1 Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów**

	Nota	01/01/2017 - 31/03/2017 <i>(niebadane)</i>	01/01/2016 - 31/03/2016 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży usług		0	93
Koszty administracyjne	30.14	(1 475)	(427)
Koszty marketingowe		0	(6)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		3 331	3 747
WYNIK OPERACYJNY		1 856	3 407
Przychody finansowe	30.15	5 176	605
Koszty finansowe	30.15	(1 308)	(1 396)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		5 724	2 616
Podatek dochodowy		145	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		5 869	2 616
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	28.12	0,18	0,08
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	28.12	0,06	0,09

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Waldemar Majewski
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	Nota	31/03/2017	31/12/2016
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		1	1
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		0	1
Należności długoterminowe	30.7	457 916	482 411
Udziały w jednostkach zależnych	30.5	0	0
		457 917	482 413
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	30.8	296	551
- <i>należności i pożyczki</i>		249	547
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		47	4
Obligacje		3 702	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		74 395	49 630
		78 393	53 883
Aktywa razem		536 310	536 296
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	28.10	3 286	3 286
Konwersja obligacji na akcje		23 182	0
Kapitał rezerwowý		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(320 047)	(325 916)
Kapitał własny razem		476 142	447 091
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Wyemitowane obligacje	28.13	29 764	29 742
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	28.11	16 855	16 758
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 922	5 068
		51 541	51 568
Zobowiązania krótkoterminowe			
Wyemitowane obligacje	28.13	5 865	31 131
Wbudowany instrument pochodny	28.13	731	4 023
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 031	2 483
		8 627	37 637
Pasywa razem		536 310	536 296

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
Członek Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

30.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Skumulowane zyski / straty						
	Nota	Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał rezerwowowy	Pozostałe zyski (straty) Razem
Stan na 01/01/2016		3 286	(27 909)	0	796 643	987	(323 675) 449 332
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	2 616 2 616
		0	0	0	0	0	2 616 2 616
Stan na 31/03/2016 /niebadane		3 286	(27 909)	0	796 643	987	(321 060) 451 947
Stan na 01/01/2016		3 286	(27 909)	0	796 643	987	(323 675) 449 332
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(2 241) (2 241)
		0	0	0	0	0	(2 241) (2 241)
Stan na 31/12/2016		3 286	(27 909)	0	796 643	987	(325 916) 447 091
Stan na 01/01/2017		3 286	(27 909)	0	796 643	987	(325 916) 447 091
Konwersja obligacji na akcje		0	0	23 182	0	0	0 23 182
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	5 869 5 869
		0	0	23 182	0	0	5 869 29 051
Stan na 31/03/2017 /niebadane		3 286	(27 909)	23 182	796 643	987	(320 047) 476 142

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Nota	01/01/2017 - 31/03/2017 <i>(niebadane)</i>	01/01/2016 - 31/03/2016 <i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	30.16	(1 551)
Odsetki zapłacone		(1 228)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 376)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Udzielone pożyczki		(1 296)
Zwrot pożyczek udzielonych		(1 228)
Odsetki otrzymane		(1 296)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 927)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Splata kredytów i pożyczek		0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(70)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		24 765
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		49 630
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		74 395

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

30.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	31/03/2017	31/12/2016
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
			0	0

30.6 Obligacje

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 31 marca 2017 - 702 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypadała na dzień 17 lutego 2016.

CPD SA oraz jedyny udziałowiec spółki Bolzanus uzgodniły, że jedna ze spółek z Grupy CPD SA kupi w pierwszej połowie 2017 roku 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bolzanus. Dług wynikający z obligacji zostanie umorzony przez potrącenie posiadanych względem siebie wierzytelności.

30.7 Należności długoterminowe

	31/03/2017	31/12/2016
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	427 490	450 942
- odsetki	85 271	85 994
Odpis z tytułu utraty wartości	(55 213)	(54 891)
	457 548	482 045
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	357	357
- odsetki	11	9
	368	366

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.03.2017

Jednostka powiązana	Waluta	Kwota pożyczki główna	Naliczone odsetki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty	
2/124 Gaston Investments	PLN	3 339	492	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
3/93 Gaston Investments	PLN	3 071	423	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
4/113 Gaston Investments	PLN	8 129	1 310	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
5/92 Gaston Investments	PLN	3 057	268	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
6/150 Gaston Investments	PLN	1 165	309	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
7/120 Gaston Investments	PLN	1 542	210	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
8/126 Gaston Investments	PLN	4 514	670	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
9/151 Gaston Investments	PLN	1 486	202	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
10/165 Gaston Investments	PLN	2 300	248	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
11/162 Gaston Investments	PLN	2 575	200	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
12/132 Gaston Investments	PLN	2 901	242	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
13/155 Gaston Investments	PLN	3 657	390	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
15/167 Gaston Investments	PLN	2 096	216	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
16/88 Gaston Investments	PLN	582	98	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
18 Gaston Investments	PLN	1 416	235	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
19/97 Gaston Investments	PLN	631	102	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
20/140 Gaston Investments	PLN	704	119	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.7 Należności długoterminowe - cd**

Antigo Investments	PLN	4 485	239	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>		(1 412)	(203)			
Blaise Gaston Investments	PLN			3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	PLN			3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	12 960	5 251	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	153 967	37 850	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	(5 375)	(36 892)			na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	998	30	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>		(214)	(22)			
Celtic Investments Ltd	EUR	1 840	57	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Celtic Investments Ltd</i>		(1 870)	(58)			
Challange 18	PLN	143 902	26 599	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Smart City Sp. z o.o.	PLN	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Smart City</i>		0	0			
Elara Investments	PLN	2 947	150	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>		(2 076)	(127)			na żądanie
Gaston Investments	PLN	9 337	59	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	PLN	(1 721)	(23)			
HUB Developments	PLN	2 488	225	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB Developments</i>		(529)	(205)		1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	51 074	9 078	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>		0	(4 165)			
		413 971	43 576			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym wg stanu na 31.03.2017

Jednostka niepowiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna w tys.PLN	Naliczone odsetki w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Bolzanus Limited	PLN	357	11	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
		357	11			

Zgodnie z intencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31/03/2017	31/12/2016
Należności handlowe od jednostek powiązanych	60	61
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	139	0
- pożyczka	16 070	16 061
- odsetki	5 116	4 986
- odpis na pożyczki	(21 047)	(21 047)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1	3
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	12	466
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	17	17
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	47	4
Należności pozostałe	20	0
Należności krótkoterminowe	296	551

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	PLN	16 070	5 116	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>		<i>(16 061)</i>	<i>(4 986)</i>			

30.9 Odroczonego podatek dochodowy**Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2016	16 124
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 093
Naliczone odsetki od obligacji	133
Różnice kursowe	16
Na dzień 31 grudnia 2016 - przed kompensatą	17 366
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 298)
Na dzień 31 grudnia 2016 - po kompensacie	5 068
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	(112)
Różnice kursowe	(17)
Na dzień 31 marca 2017 - przed kompensatą	17 237
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 315)
Na dzień 31 marca 2017 - po kompensacie	4 922

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.9 Odroczony podatek dochodowy - cd****Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2016	16 124
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(5 684)
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	48
Strata podatkowa	1 292
Naliczone odsetki od obligacji	518
Na dzień 31 grudnia 2016 - przed kompensatą	12 298
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 298)
Na dzień 31 grudnia 2016 - po kompensacie	0
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	19
Naliczone odsetki od obligacji	45
Różnice kursowe	(47)
Na dzień 31 marca 2017 - przed kompensatą	12 315
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 315)
Na dzień 31 marca 2017 - po kompensacie	0

30.10 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	3 286

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 3.286 tys.PLN.

W dniu 20 marca 2017 r. Zarząd CPD S.A. otrzymał od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki. Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego podwyższony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w KRS.

30.11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2017	31/12/2016
Pożyczki od jednostek powiązanych	16 855	16 758
	16 855	16 758

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 marca 2017 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lokia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lokia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 marca 2017 r. saldo pożyczki od spółki Lokia Enterprises wynosi 9 660 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 030 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lokia Investments wynosi 5 578 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 319 tys PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 617 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 17 tys PLN).

Pożyczki od podmiotów powiązanych będą spłacane w okresie od 1 do 3 lat.

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.12 Zysk na jedną akcję**

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Zysk netto okresu	5 869	2 616
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	32 863
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,18	0,08
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	2 415	2 666
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	42 654
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,06	0,06

Na rozwodnienie zysku wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (524 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-1 497 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-3 291 tys PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

Średnia ważona liczba akcji została skorygowana w związku z możliwością wykonania prawa do zamiany obligacji zamiennych na akcje (nie więcej niż 9.791.360 akcji). Średnioważona liczba akcji wyniosła 42.654 tys. sztuk.

30.13 Wyemitowane obligacje

	31/03/2017	31/12/2016
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	33 875	38 040
Naliczone odsetki	524	2 553
Konwersja obligacji na akcje	(18 820)	0
Konwersja odsetek od obligacji na akcje	(4 779)	0
Wycena na dzień bilansowy	(1 497)	894
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(3 291)	(7 612)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	6 012	33 875

Obligatariusz

	31/03/2017	31/12/2016
The Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	0	1
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	0	7
Laxey Partners Ltd	0	1
LP Value Ltd	0	7
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	0	1
The Value Catalyst Fund Limited	0	13
QVT Fund LP	17	17
Quintessence Fund LP	3	3
Lars E Bader	0	7
Co-op	0	33
Furseka	0	20
Broadmeadow	0	0



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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zarząd Spółki 26 września 2014 r. podjął Uchwałę w sprawie przydziału I Transzy obligacji zamiennych serii A, a tym samym Spółka wyemitowała obligacje zamienne I Transzy. Dzień wykupu obligacji I Transzy przypada 26 września 2017 r. Emisja obligacji I Transzy została przeprowadzona w trybie emisji niepublicznej, zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 3/IX/2014 w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii D, w ramach programu emisji obligacji.

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 50 000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro). Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 50.000 EUR. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 10% (dziesięć procent) w skali roku licząc od Dnia Emisji Obligacji. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 3 lata po Dniu Emisji tj. 27 września 2017 roku – z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu w razie zaistnienia Przypadku Naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje.

Wbudowany element pochodny wynika z:

- prawa możliwości zamiany obligacji na akcje przez obligatariusza po stałym kursie, w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017;
- walutowej opcji cap, dotyczącej przeliczenia zobowiązania na akcje w dniu konwersji po kursie EUR/PLN z tego dnia, nie wyższym jednak niż kurs 1EUR = 4,1272 PLN.

W dniu 20 marca 2017 r. obligatariusze obligacji serii A wydali oświadczenia o zamianie 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki.

30.13 Wyemitowane obligacje - cd

	31/03/2017	31/12/2016
<i>b) emisja obligacji serii B</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Odsetki naliczone	681	2 738
Odsetki spłacone	(1 376)	(2 738)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	22	106
Wartość obligacji na dzień bilansowy	30 348	31 021

Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r. (30.000 tys. PLN) została pomniejszona o koszty emisji obligacji w kwocie 448 tys. PLN. Na koszty emisji obligacji składały się koszty obsługi emisji przez dom inwestycyjny w kwocie 425 tys. PLN oraz koszty usług prawnych.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 13 stycznia 2015 roku Spółka wyemitowała łącznie 30.000 obligacji zabezpieczonych serii B. Emisja Obligacji została przeprowadzona w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. w ramach oferty prywatnej.

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

- Emitent nie określił celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, nie określił także przedsięwzięcia, które ma zostać sfinansowane z emisji Obligacji.
- Emitowane Obligacje są obligacjami na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, zabezpieczonymi, niemającymi formy dokumentu.
- Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji wynosi nie więcej niż 30.000.000 PLN.
- Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN.
- Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 4 lata po dniu emisji Obligacji, tj. na dzień 13 stycznia 2019 roku (dalej „Data Wykupu”) – z zastrzeżeniem przypadków wcześniejszego przedterminowego wykupu Obligacji w razie zaistnienia przypadków naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje lub na żądanie Emitenta.
- Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 9,1% w skali roku.
- Jeżeli Emitent nie wykupi Obligacji wcześniej w sytuacji wystąpienia przypadków naruszenia na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta, wykup Obligacji nastąpi w Dacie Wykupu i zostanie dokonany poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, powiększonej o należne, a niewypłacone odsetki od Obligacji.

9 lutego 2015 r. została zawarta Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach spółki Blaise Investments sp. z o.o., pomiędzy Lakia Enterprises Limited a Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelarią Adwokatów i Radców Prawnych sp. j. działającym w imieniu własnym ale na rachunek obligatariuszy posiadających obligacje serii B.

Zastaw rejestrowy został ustanowiony na 100 udziałach w kapitale zakładowym spółki Blaise Investments sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki. Wartość nominalna pakietu 1.000 udziałów wynosi 50.000 zł.

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

W październiku 2016 r. zawarto Umowę Konwersyjną, na mocy której zniesiono poręczenie spółki zależnej Blaise Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i wprowadzono poręczenia z następującymi spółkami zależnymi: 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Podział obligacji na zobowiązanie krótkoterminowe oraz długoterminowe

	31/03/2017	31/12/2016
Długoterminowe		
Wyemitowane obligacje	29 764	29 742
Krótkoterminowe		
Wyemitowane obligacje	4 220	29 852
Element wbudowany	731	4 023
Wyemitowane obligacje - odsetki	1 645	1 279
	36 360	64 896

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.14 Koszty administracyjne**

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Usługi doradcze	1 100	39
Wynagrodzenia	164	268
Wynagrodzenie audytora	0	0
Nieodliczany VAT	76	1
Pozostałe usługi	135	119
	1 475	427

W grupie kosztów administracyjnych w pierwszym kwartale 2017 roku Spółka odnotowała wzrost kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 1.061 tys. PLN. Zwiększenie kosztów usług doradczych jest konsekwencją zwiększonego zapotrzebowania na usługi doradcze w związku ze wzmożoną aktywnością na rynku mieszkaniowym.

30.15 Przychody i koszty finansowe

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	32
- Odsetki od depozytów	98	7
Pozostałe przychody finansowe	417	0
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	3 291	566
Różnice kursowe netto	1 370	0
Przychody finansowe	5 176	605
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	97	68
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1 205	1 277
Różnice kursowe netto	0	23
Pozostałe koszty finansowe	6	28
Koszty finansowe	1 308	1 396

30.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
Zysk/strata przed opodatkowaniem	5 724	2 616
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	(4 454)	(505)
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	1	1
- kosztów z tytułu odsetek	1 098	1 243
- przychodów z tytułu odsetek	(3 429)	(3 787)
- utrata wartości należności - pożyczki	(16)	0
- zmiana stanu należności	394	(134)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(869)	(662)
	(1 551)	(1 228)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem.

CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązаныmi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązаныmi:

	01/01/2017 - 31/03/2017	01/01/2016 - 31/03/2016
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	90	75
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	60
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem		
Laxey - pożyczka	323	326
Odpis na pożyczkę Laxey	(323)	(326)

30.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi -c.d.**c) Transakcje z jednostkami zależnymi**

Przychody		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	27	25
<i>3/93 Gaston Investments</i>	26	24
<i>4/113 Gaston Investments</i>	65	49
<i>5/92 Gaston Investments</i>	29	33
<i>6/150 Gaston Investments</i>	14	20
<i>7/120 Gaston Investments</i>	13	14
<i>8/126 Gaston Investments</i>	42	43
<i>9/151 Gaston Investments</i>	12	9
<i>10/165 Gaston Investments</i>	18	16
<i>11/162 Gaston Investments</i>	20	11
<i>12/132 Gaston Investments</i>	28	29
<i>13/155 Gaston Investments</i>	29	28
<i>15/167 Gaston Investments</i>	17	16
<i>16/88 Gaston Investments</i>	5	4
<i>18 Gaston Investments</i>	17	27
<i>19/97 Gaston Investments</i>	5	4
<i>20/140 Gaston Investments</i>	5	5
<i>Antigo Investments</i>	37	41
<i>Blaise Gaston Investments</i>	0	52
<i>Blaise Investments</i>	0	197
<i>Belise Investments</i>	106	106
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	959	997
<i>Celtic Investments Ltd</i>	2	3
<i>Challange 18</i>	1 213	1 313
<i>Elara Investments</i>	24	23
<i>Gaston Investments</i>	41	64
<i>Hub Developments</i>	20	20
<i>IMES</i>	11	29
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	413	415
<i>Mandy investments</i>	130	130

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi -c.d.**

Koszty		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	42	42
<i>Lakia Investments</i>	42	26
<i>Robin Investments</i>	13	0
<i>Gaston Investments</i>	21	0
Zobowiązania		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 660	9 537
<i>Lakia Investments</i>	5 578	3 354
<i>Robin Investments</i>	1 617	0
Należności		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 830	3 513
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 494	3 274
<i>4/113 Gaston Investments</i>	9 439	7 085
<i>5/92 Gaston Investments</i>	3 325	4 518
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 474	2 852
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 752	1 919
<i>8/126 Gaston Investments</i>	5 183	5 966
<i>9/151 Gaston Investments</i>	1 688	1 280
<i>10/165 Gaston Investments</i>	2 548	2 200
<i>11/162 Gaston Investments</i>	2 775	1 454
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 143	4 011
<i>13/155 Gaston Investments</i>	4 047	3 853
<i>15/167 Gaston Investments</i>	2 311	2 139
<i>16/88 Gaston Investments</i>	680	585
<i>18 Gaston Investments</i>	1 652	3 674
<i>19/97 Gaston Investments</i>	733	631
<i>20/140 Gaston Investments</i>	822	722
<i>Antigo investments</i>	4 724	5 222
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(1 615)	(1 151)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	0	7 137
<i>Blaise Investments</i>	0	29 292
<i>Belise Investments</i>	18 211	17 789
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	191 817	195 758
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(42 267)	(30 652)
<i>Celtic Asset Management</i>	1 028	41
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset management</i>	(236)	(3)
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 897	1 869
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 928)	(1 793)
<i>Challange 18</i>	170 501	186 019
<i>Smart City sp.z o.o.</i>	4	4
<i>Odpis na pożyczkę Smart City sp.z o.o.</i>	0	(4)
<i>Elara Investments</i>	3 097	2 892
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 202)	(2 274)
<i>Gaston Investments</i>	9 395	7 864
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(1 744)	(2 849)
<i>Hub Developments</i>	2 713	2 569
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	(734)	(501)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi -c.d.**

<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	60 152	58 411
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(4 165)	(4 436)
<i>Mandy investments</i>	21 186	20 621
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(21 047)	(20 480)
<i>IMES</i>	0	4 042

d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynkiewicz sp. komandytowa</i>	32	0

