



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY 2014

CPD S.A.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2014**

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA CPD S.A.	3
II.	ZARZĄD CPD S.A.	5
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	6
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	7
1.	GENEZA CPD S.A.	7
2.	CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	8
3.	AKCJONARIAT	10
4.	ŁAD KORPORACYJNY	11
5.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI	15
6.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	15
7.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	21
8.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI	21
9.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI	21
10.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	21
11.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	25
12.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	27
13.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA	27
14.	UMOWY ZNACZĄCE.....	27
15.	ISTOTNE TRANSAKcje POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	28
16.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE	28
17.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA.....	31
18.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH.....	31
19.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	32
20.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA.....	32
21.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	33
22.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	33
23.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	34
24.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ.....	34
25.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	34
26.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	34
27.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI	35
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	37
VI.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	38
VII.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014 R.	39
VIII.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014 R.	40

I. RADA NADZORCZA CPD S.A.

Na dzień bilansowy w skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PANI MARZENA BIELECKA - PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pani Marzena Bielecka została powołana do Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pani Marzeny Bieleckiej upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pani Marzena Bielecka posiada wykształcenie wyższe, ukończyła studia na Wydziale Polonistyki i Sławistyki Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: Jugosławistyka). Pani Marzena Bielecka ukończyła także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii.

- **PAN WIESŁAW OLEŚ - WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

- **PAN MIROŚLAW GRONICKI – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomia Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

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

Pan Andrew Pegge został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 października 2013 roku. Kadencja Pana Andrew Pegge'a upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Andrew Pegge posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Sussex University (Wielka Brytania); ukończył studia podyplomowe na kierunku Marketing w The Chartered Institute of Marketing (Wielka Brytania) oraz studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School (Wielka Brytania). Pan Andrew Pegge posiada także tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w AIMR (Association for Investment Management Research – Stany Zjednoczone).

- **PAN WIESŁAW ROZŁUCKI - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS) - Wydział Handlu Zagranicznego (1970). W 1977 uzyskał tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Od 1973 do 1989 był pracownikiem naukowym w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, a następnie Sekretarzem Polskiego Komitetu Międzynarodowej Unii Geograficznej. W latach 1979-80 studiował w London School of Economics. Od

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

1990 r. zajmował się przekształceniami własnościowymi najpierw, jako doradca Ministra Finansów, a następnie, jako Dyrektor Departamentu Rozwoju Rynku Kapitałowego w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych. W latach 1991 – 1994, członek Komisji Papierów Wartościowych. Od 1991 r. do 2006 r. był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. W latach 90-tych był członkiem Rady ds. Rozwoju Gospodarczego przy Prezydencie Rzeczypospolitej Polskiej. Był również członkiem władz Międzynarodowej Federacji Giełd (WFE) oraz Federacji Europejskich Giełd Papierów Wartościowych (FESE). Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: GPW Orange Polska, Bank BPH, TVN; a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk. Pełni również funkcję przewodniczącego Rady Programowej Fundacji Polski Instytut Dyrektorów, a także Rady Programowej Harvard Business Review Polska. Prowadzi także indywidualną działalność doradczą; jest doradcą strategicznym Banku Rothschild oraz funduszu Warburg Pincus. Od 2011 roku przewodniczy Kapitulie Nagrody Gospodarczej Prezydenta RP. Odznaczony Krzyżem Komandorskim Orderu Odrodzenia Polski oraz francuskim odznaczeniem L'Ordre National du Mérite.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2013 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A nie zaszły zmiany.

II. ZARZĄD CPD S.A.

Na dzień bilansowy w skład Zarządu CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu drugiej kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Pani Elżbiecie Wiczowskiej funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska ukończyła studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczowska posiada także kwalifikacje uzyskane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

- **PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Colin Kingsnorth rozpoczął pełnienie mandatu Członka Zarządu Spółki z dniem 24 października 2013 r. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

- **PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2013 w składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 22 grudnia 2014 roku Pan Piotr Turchoński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na 31 grudnia 2014 r. Pan Piotr Turchoński nie podał powodów rezygnacji;

III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIEI I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

CPD S.A. zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW (Rozdz. II pkt. 1 ppkt. 2 a) przedstawia informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w Radzie Nadzorczej i w Zarządzie Spółki w okresie ostatnich dwóch lat.

Rada Nadzorcza CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2013	1	4
31 grudnia 2014	1	4

Zarząd CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2013	2	2
31 grudnia 2014	2	1

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. GENEZA CPD S.A.

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 firmę z Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A.

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

2. CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu CPD S.A. (dalej Spółka) posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 37 spółkach zależnych. CPD S.A. kontroluje bezpośrednio 3 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa CPD, Grupa Kapitałowa):

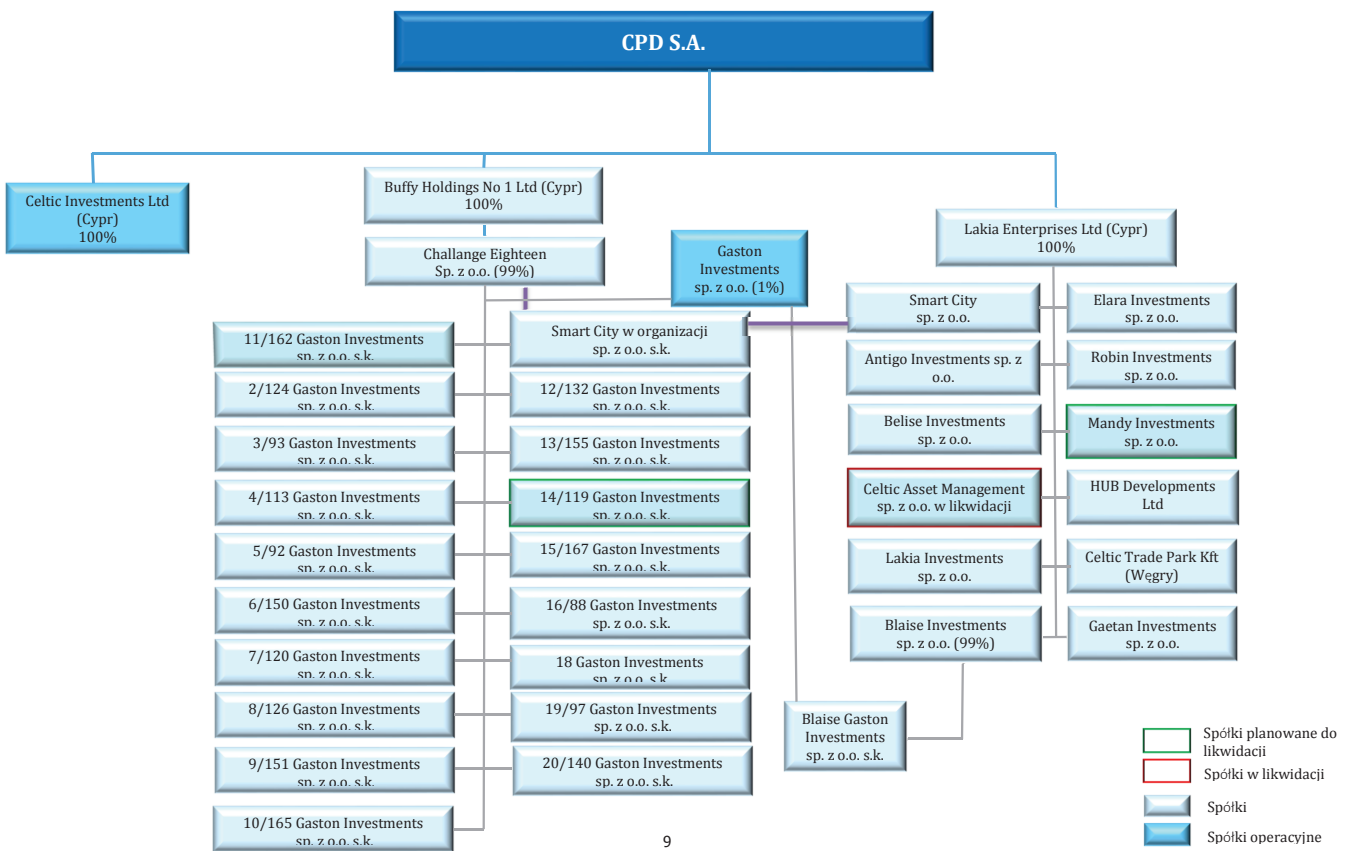
- **Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce i na Węgrzech;
- **Celtic Investments Ltd (Cypr);**

CPD S.A. jako podmiot dominujący 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.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

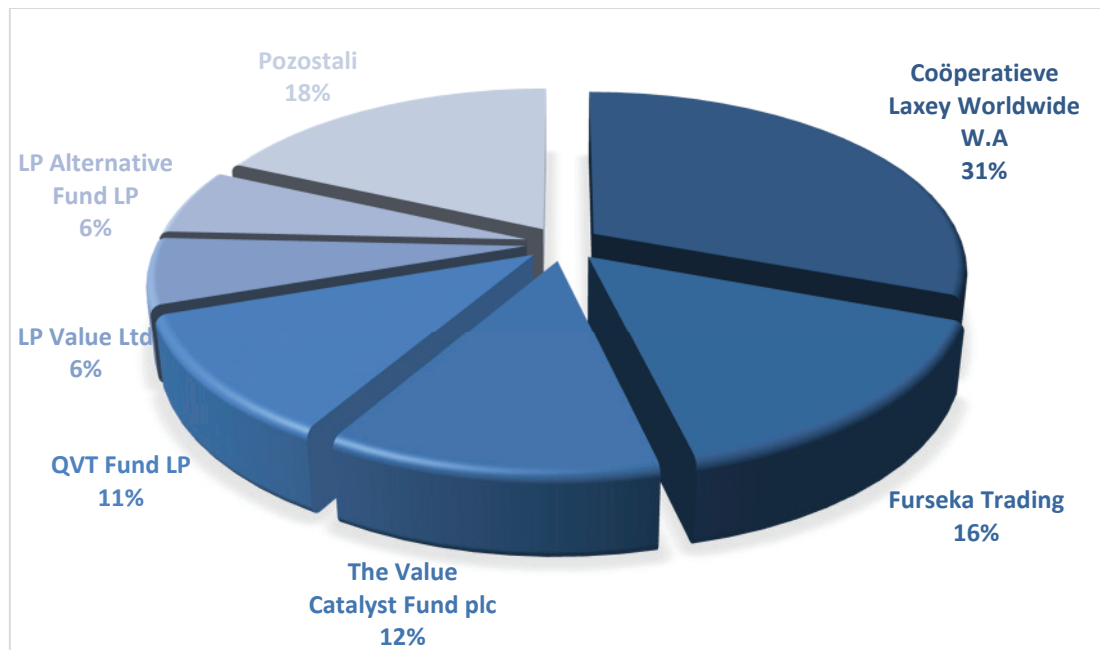
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD na 31 grudnia 2014 roku.



3. AKCJONARIAT

- **ZNACZNE PAKIETY AKCJI**

STRUKTURA AKCJONARIATU CPD S.A.



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	Na okaziciela	10 082 930	30.68 %	30.68 %
Furseka Trading	5 137 222	Na okaziciela	5 137 222	15.63 %	15.63 %
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	5 956 727	Na okaziciela	5 956 727	18.13 %	18.13 %

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 32.863.203 akcji i obejmującej akcje serii B, C, D, E i F, które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

5 sierpnia 2014 roku została podjęta uchwała o 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. Dzień wykupu obligacji I Transzy przypada na 26 września 2017 r. Emisja obligacji I Transzy została przeprowadzona w trybie emisji niepublicznej. Dokładna prezentacja warunków emisji obligacji serii B zostało przedstawione w rozdziale 17.

- **POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

Wszystkie akcje dotychczas wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut Spółki nie przyznaje akcjom Spółki szczególnych uprawnień, w tym uprzywilejowania co do głosu ani co do powoływania członków organów Spółki. Akcjonariusze Spółki nie posiadają akcji dających specjalne uprawnienia kontrolne.

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie. Ograniczenia odnośnie przenoszenia praw własności

4. ŁAD KORPORACYJNY

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

CPD S.A. podlega regulacjom korporacyjnym takim jak Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Zarządu, których teksty są dostępne na stronie internetowej Spółki www.cpsa.pl.

W roku 2014 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej http://corp.gov.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf. Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r.

- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

- Zasada II.1. 9a) dotycząca zamieszczania na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu *obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo*
Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczącej Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia, Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie zainteresowanej, udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i stosowane regulacje są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia. Ponadto każdy z akcjonariuszy na mocy stosownych przepisów kodeksu spółek handlowych ma możliwość przeglądania w każdym czasie księgi protokołów walnych zgromadzeń.

- *Zasada I.12 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz zasada IV.10 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym i 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.*

Fakt braku transmisji obrad walnego zgromadzenia oraz możliwości dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w czasie obrad walnego zgromadzenia, nie wynika wyłącznie z polityki przyjętej przez Zarząd Spółki, ale jest konsekwencją regulacji obowiązujących w Spółce zarówno, jeśli chodzi o Statut Spółki jak i regulamin Walnego Zgromadzenia. Żaden z tych dokumentów nie przewiduje rozwiązań przewidzianych w zasadach nr I.12 i nr IV.10 *Dobrych Praktyk*. Dokumenty regulujące sposób prowadzenia Walnego Zgromadzenia są ogólnodostępne na stronie internetowej Spółki co powoduje, iż zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu Walnych Zgromadzeń Spółki są jasne i dostępne do wszystkich akcjonariuszy. Ponadto Spółka przy okazji zwoływania Walnego Zgromadzenia – w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia - w sposób wyraźny wskazuje, iż Statut Spółki ani Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewidują możliwości uczestniczenia ani wypowiadania się na Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, – co niejako stanowi informację o incydentalnym niezastosowaniu zasady *Dobrych Praktyk*. Przy uwzględnieniu powyższych faktów należy uznać, iż akcjonariusze Spółki posiadali wystarczające przesłanki, aby stwierdzić, iż Spółka nie stosuje aktualnie rozwiązań zmierzających do transmitowania obrad Walnych Zgromadzeń bądź uczestnictwa akcjonariuszy w Walnych Zgromadzeniach za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

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

Intencją Spółki jest trwale przestrzeganie wszystkich zasad ładu korporacyjnego określonych w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*. Spółka będzie się starała w ramach swoich możliwości na wprowadzenie wszystkich zasad ładu korporacyjnego wynikających z *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW* w najbliższym możliwym terminie.

• **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikającą z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe, raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości, poddawane są odpowiednio przeglądowi (w przypadku sprawozdań półrocznych) i badaniu (w przypadku sprawozdań rocznych) przez audytora Spółki.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu. Zgodnie z §11 ust. 5 Statutu, w przypadku gdy Rada Nadzorcza funkcjonuje w składzie 5-osobowym, w skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycję Spółki na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne. W celu ograniczenia ryzyka związanego z projektami deweloperskimi i umowami najmu Spółka otrzymuje od podwykonawców i najemców gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji lub zabezpieczające czynsz z najmu.

Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

• **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW*.

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz *Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW*. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch członków niezależnych zgodnie z kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w punkcie **21. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**.

W ramach Rady Nadzorczej został utworzony Komitet Audytu. W skład Komitetu Audytu wchodzi od trzech do pięciu członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien być Członkiem Niezależnym Rady Nadzorczej i jednocześnie spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. W obecnej chwili wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

• **ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 21 lipca 2010 roku, tj. od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za 2009 r. i powołania Zarządu II kadencji i zakończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu

może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Kompetencje do prowadzenia spraw Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej. Zarząd jest organem zarządzającym - wykonawczym Spółki i jako taki prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do praw i obowiązków Zarządu w szczególności należy:

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

• **ZASADY ZMIAN STATUTU**

Kodeks Sposek Handlowych reguluje szczegolowo zmiany statutu spolkii akcyjnej w rozdziale 4, 5 i 6 przepisow o spolce akcyjnej (art. 430 KSH i nast.). Zmiana Statutu Spolkii wymaga decyzji podjetych przez WZA.

• **WALNE ZGROMADZENIE**

Walne Zgromadzenie jest najwyzszym organem Spolkii. Walne Zgromadzenie dziala zgodnie z zasadami okrelonymi w Kodeksie Spolek Handlowych, Statucie Spolkii oraz Regulaminie Walnych Zgromadzen. Statut Spolkii oraz Regulamin Walnych Zgromadzen znajduja sie na stronie internetowej Spolkii: www.cpdsa.pl. Walne Zgromadzenia sa Zwyczajne i Nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie zwoiujaj uprawnione organy lub osoby, ktorzym uprawnienie wynika z przepisow prawa lub Statutu. Odbywaja sie w miejscu i czasie ulatwiajacym najszerszemu kregowi Akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Do udzialu w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni sa Akcjonariusze Spolkii uprawnieni z akcji imiennych i swiadectw tymczasowych oraz zastawnicy i uzytkownicy, ktorym przysluguje prawo glosu, jezeli zostali wpisani do ksiegi akcyjnej co najmniej na tydzien przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do najwazniejszych uprawniek Walnego Zgromadzenia naleza decyzje w sprawie emisji akcji z prawem poboru, dzien ustalenia praw do dywidendy oraz dzien wypłaty dywidendy, powolywania i odwoiowywania czlonkow Rady Nadzorczej, ustalania ich wynagrodzenia, jak rowniez podejmowanie uchwal w sprawach wskazanych w KSH.

5. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI

W nadchodzących latach Spółka zamierza realizować strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Spółki poprzez maksymalizację wpływów z czynszów oraz kompleksową i sukcesywną realizację projektu w Ursusie prowadzonych przez spółki zależne. W ramach realizacji założeń strategicznych, działania Spółki będą przede wszystkim koncentrować się na projekcie w Ursusie. W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów, Spółka zamierza podzielić projekt w Ursusie na mniejsze projekty i realizować je we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus umożliwi skrócenie czasu wykonania całego projektu, co jednocześnie przełoży się na szybszy wzrost wartości pozostałych aktywów Spółki w tym rejonie, jak również pozwoli osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedaży marketingu związane z tymi przedsięwzięciami. Dodatkowo, ponieważ Spółka dostrzega bardzo istotny element w kształtowaniu jakości produktu poprzez kompleksowe i synergiczne budowanie przestrzeni publicznej wkomponowanej w tkankę mieszkaniowo - usługową, będzie dążyła do rewitalizacji terenów publicznych wraz z rozbojem terenów inwestycyjnych. Spółka zamierza realizować powyższe zadania z środków własnych oraz ogólnodostępnych środków publicznych.

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, Spółka nie wyklucza, iż w przyszłości może być zainteresowana sprzedażą podmiotów zależnych, kontrolujących większe tereny inwestycyjnych innym potencjalnym deweloperom lub będzie zainteresowana przejęciami innych podmiotów działających w sektorze deweloperskim. Potencjalnymi celami przejęć będą przede wszystkim spółki posiadające grunty w ciekawych lokalizacjach i/lub prowadzące projekty pasujące do wizerunku Spółki.

Tak określona strategia Spółki, realizowana w wymagającym otoczeniu rynkowym, determinowanym przez ogólne spowolnienie gospodarcze, mniejszy popyt na nieruchomości oraz trudniejszy dostęp do kapitału za zakup gruntów, określa wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy na najbliższych kilka lat i ma na celu zapewnienie Akcjonariuszom wzrost wartości ich aktywów i optymalizację zwrotu z inwestycji.

6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

Spółka stanowi jeden segment operacyjny. W roku 2014 największą pozycję przychodową w wysokości 18 mln PLN reprezentowały przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym podmiotom z Grupy Kapitałowej. Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim zostały przedstawione w Nocie 4. *Należności długoterminowe* do Sprawozdania Finansowego Spółki. Spółka osiągnęła także przychody ze sprzedaży usług w kwocie PLN 0,62 mln, z czego 100% pochodziło ze sprzedaży usług na rynku krajowym.

• ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

➤ WZROST WARTOŚCI INWESTYCJI W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. Spółka dokonała oceny odzyskiwalności pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i w oparciu o przeprowadzone analizy zdecydowała o rozwiązaniu odpisu aktualizującego na kwotę 118 mln PLN w stosunku do 31.12.2013. Decyzja o rozwiązaniu odpisu była

konsekwencją pozytywnych zmian aktywów netto spółek zależnych, którym CPD udziela pożyczki i wiązała się przede wszystkim ze wzrostem wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez te spółki. Było to konsekwencją uchwalenia w lipcu 2014 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ursusie co wpłynęło znacząco na wzrost aktywów netto spółek zależnych i tym samym zaistniała przesłanka do tego, aby odwrócić część wcześniejszych odpisów. Informacja na temat pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim została przedstawiona w notcie 4.

Dodatkowo istotny wpływ na wzrost wartości nieruchomości na Ursusie miało przeniesienie zwrotnie, w grudniu 2014 r, na rzecz spółki pod firmą 4/113 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę numer 113 wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń usytuowanych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne przedmioty własności.

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

➤ **ZATWIERDZENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE**

Inwestycja w spółki zależne, które posiadają aktywa na terenie po byłych zakładach ZPC Ursus stanowią istotną część portfela inwestycyjnego CPD SA. Dlatego też poddanie pod głosowanie w dniu 3 lipca 2014 r. na sesji Rady m.st. Warszawy i przyjęcie uchwałą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I. było niezmiernie ważne i istotne dla Spółki. Było ostatecznym zwięzczeniem 8 lat prac konsultacyjnych i koncepcyjnych od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy w roku 2006.

Dokument ten umożliwia rozpoczęcie rewitalizacji zdegradowanych terenów poprzemysłowych oraz uporządkowanie urbanistyczne obszaru o powierzchni około 220 ha, który stanowi 25 % powierzchni całej dzielnicy Ursus. Obecnie jest to obszar o największym potencjale inwestycyjnym na terenie m. st. Warszawy objęty jednorodnym planem zagospodarowania przestrzennego z doskonałymi, nowoczesnymi rozwiązaniami infrastrukturalnymi w zakresie komunikacji publicznej: szynowej i drogowej, oddalony tylko o 9 km od ścisłego centrum Warszawy i 5 min jazdy samochodem od lotniska Fryderyka Chopina.

➤ **UPRAWOMOCNIENIE SIĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W REJONIE ULICY ORŁÓW PIASTOWSKICH – CZĘŚĆ I**

15 sierpnia 2014 r zakończył się ostatni etap formalnego uprawomocnienia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - Część I.

Uchwała wraz z całą dokumentacją została przekazana do Wojewody Mazowieckiego, który w ramach swoich uprawnień, w dniu 5 sierpnia 2014 roku, na stronach w Dzienniku Urzędowego Województwa Mazowieckiego opublikował Rozstrzygnięcie Nadzorcze.

W związku z tym, MPZP dla terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - Część I., w brzmieniu skorygowanym przez Wojewodę Mazowieckiego, wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa, czyli w dniu 15 sierpnia 2014 roku.

Zgodnie z zapisami planu miejscowego na tej przestrzeni tylko Spółka, poprzez swoje spółki zależne od CPD SA, jako największy inwestor, może zrealizować inwestycje o powierzchni użytkowej około 750 tys m, z czego około 652 tys m² przeznaczone może być pod budownictwo mieszkaniowe, a 58 tys pod zabudowę usługowo handlową i 40 tys m² pod budownictwo publiczne. Zamiarem Spółki jest modyfikacja powyższych założeń w celu optymalizacji zabudowy oraz zwiększenia atrakcyjności

lokalizacji dla potencjalnych mieszkańców i poprzez to osiągnięcie maksymalnej wartości projektu dla jej akcjonariuszy.

Spółki z grupy kapitałowej CPD planują realizację wielofunkcyjnego obszaru miejskiego z budynkami mieszkalnymi obejmujących głównie mieszkania o powierzchni 40 - 80 m². Mieszkania wybudowane w ramach projektu będą przeznaczone przede wszystkim dla młodych, pracujących osób lub rodzin poszukujących swojego pierwszego mieszkania. Cena mieszkania dostosowana będzie do uwarunkowań rynkowych i możliwości zakupowych potencjalnych nabywców. Łatwy i wygodny dojazd do centrum Warszawy stanowić mają szczególną zaletę projektu dla docelowej grupy odbiorców. Dogodny dojazd komunikacją publiczną stanowi dodatkowy atut tego terenu:

- dojazd koleją miejską – lokalizacja projektu pomiędzy stacjami Warszawa Ursus i Warszawa Ursus Północny, Gołębki i Niedźwiadek leżącymi na dwóch głównych trasach kolejowych, umożliwi dojazd do centrum w ok. 14 minut;
- dojazd samochodem / autobusem – bezpośrednie sąsiedztwo projektu z przystankami autobusowymi dwunastu linii oraz zachodniej obwodnicy Warszawy połączonej dzięki wybudowanymi ulicami ul. Nowomory oraz ul. 4 Czerwca 1989 r. gwarantuje bliskość ważnych węzłów komunikacyjnych.

Aktualne tendencje na rynku wskazują duże zapotrzebowanie rynku na mieszkania o niewielkich powierzchniach i w umiarkowanych cenach. Projekt w Ursusie został tak pomyślany, aby swymi produktami idealnie wpisał się w potrzeby rynku, dlatego Spółka spodziewa się dużego popytu na dostarczane mieszkania. Ponadto, Spółka oczekuje dużego zainteresowania projektem wśród docelowej grupy odbiorców ze względu na przewagę konkurencyjną wynikającą z położenia i elastyczności projektu, innowacyjnych rozwiązań Smart City oraz planowanych atrakcyjnych cen.

Powyższe fakty świadczą, iż uchwalenie planu oraz poczynione inwestycje infrastrukturalne otworzyły nowy rozdział w historii dzielnicy Ursus. Zagospodarowanie tak wielkiej powierzchni i oddanie jej ponownie mieszkańcom to nie tylko proces rewitalizacji. To uruchomienie wielkiego procesu inwestycyjnego, stworzenie setek nowych miejsc pracy, osiedlenie nowych mieszkańców oraz zrealizowanie wielu inwestycji ważnych z punktu widzenia dzielnicy, choćby w warstwie edukacyjnej.

To także realizacja nowego modelu współpracy między miastem, dzielnicą a inwestorami. W procesie uchwalania planu spółki z zależne CPD nieodpłatnie przekazały miastu ponad 9,5 ha terenów przeznaczonych w planie pod inwestycje publiczne. To działanie zdjęto z budżetu samorządowego poważny wydatek związany z wykupem ziemi, pieniądze te będzie można przeznaczyć na inwestycje dzielnicowe na tym terenie.

➤ **PODPISANIE AKTÓW NOTARIALNYCH**

Jako zwieńczenie trwających niemal cztery lata rozmów z miastem stołecznym Warszawa oraz Skarbem Państwa, 3 lipca 2014 r., spółki zależne CPD SA tj.: Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i miasto stołeczne Warszawa i Skarb Państwa, zawarły umowy w formie aktów notarialnych, obejmujące przeniesienie praw użytkowania wieczystego działek na miasto stołeczne

CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

Warszawa oraz Skarb Państwa. Ww. tereny w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I, przeznaczone są na tereny publiczne.

Spółki zależne zawarły następujące umowy:

- Umowa przedwstępna sprzedaży zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółką 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a miastem stołecznym Warszawa dotyczy sprzedaży przez Spółkę Zależną, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o następujących numerach KW WA1M/00228713/9, WA1M/00283412/2, WA1M/00338241/3, WA1M/00359139/8, WA1M/00453511/9, WA5M/00444063/5, WA5M/00444810/7, WA5M/00460144/5, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w księgach spółek to 5 687 012,99 złotych. Cena sprzedaży opiewa na kwotę 1 złoty za nieruchomość.
- Umowa darowizny zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółkami Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a miastem stołecznym Warszawa dotyczy nieodpłatnego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o numerach KW WA5M/00444808/0, WA5M/00473247/1, WA5M/00470813/9, WA5M/00470814/6, WA1M/00283410/8, WA1M/00283123/9, WA1M/00283128/4, WA1M/00338197/9, WA1M/00454073/3, WA1M/00283125/3, WA1M/00060388/5, WA1M/00359150/1, WA5M/00443952/7, WA1M/00060218/3, WA1M/00060294/9, WA5M/00444064/2, WA5M/00444065/9, WA1M/00233103/8, WA1M/00377082/5, WA1M/00432820/5, WA5M/00443951/0, WA5M/00444066/6, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w księgach to 23 462 396,59 złotych.
- Umowa rozwiązania użytkowania wieczystego zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółką Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Skarbem Państwa, dotyczy rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości o numerach KW WA1M/00228714/6 oraz WA5M/00444807/3, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna nieruchomości w księgach to 12 758 402 złotych.

Bezpłatne uzyskanie powyższych terenów przez miasto, jest następnym etapem przybliżającym dzielnicę Ursus do kompleksowej rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych po byłych Zakładach Przemysłowych Ursus. Wpływa to pozytywnie na zsynchronizowane i zrównoważone uruchomienie wielofunkcyjnej inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie jest niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

CPD, jako największy inwestor na tym terenie pragnie w podniosły sposób zaznaczyć rozpoczęcie inwestycji na obszarze objętym nowo uchwalonym planem, która wpisuje się w nowy rozdział współpracy pomiędzy samorządem a deweloperem w dziedzinie rozwoju obszarów pod obiekty publiczne – drogi, obiekty oświatowe, kulturalne włączając w to zorganizowanie muzeum poświęconego historii Ursusa i tym samym podkreślić wagę, jaką miało uchwalenie planu zagospodarowania tych

terenów nie tylko dla mieszkańców dzielnicy, ale całej Warszawy. Uchwalenie miejscowego planu było zwieńczeniem wszystkich innych inwestycji publicznych na tym terenie: między innymi Zachodnia Obwodnica Warszawy, węzeł komunikacyjny Salomea oraz nowo wybudowane arterie komunikacyjne ul. 4 Czerwca 1989 r. i ul. Nowomory nad traktami kolejowymi.

➤ **PODPISANIE UMOWY PRZEZ CPD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE – ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA URSUSIE**

Rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowej na terenie Ursusa nastąpiło w dniu 10 września 2014 roku. Tego dnia 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:

CPD Spółka Akcyjna w Warszawie, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Lokia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr),

a

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

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na części nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD tj. spółki 1/95 Gaston Investments sp. z o.o. spółka komandytowa w Warszawie. Nieruchomość powyższa składa się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha i znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

Na Nieruchomości zostanie zrealizowana w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o prognozowanej powierzchni ok. 20.000 m² PUM, której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie świadczyła usługi zastępstwa inwestorskiego nad Przedsięwzięciem. 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 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 była warunkowa i weszła w życie po uzgodnieniu (zaakceptowaniu) przez jej strony wszystkich załączników do Umowy oraz, w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Spółki Komandytowej, po uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców, co miało miejsce w dniu 17 lutego 2015 roku.

➤ **ZGODA UOKIKU**

W dniu 17 lutego 2015 roku Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”), Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy Smart City sp. z o.o. w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przez Spółkę Zależną, Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie.

W ten sposób spełnił się warunek zawieszający z Umowy Inwestycyjnej z 10 września 2014 roku w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Smart City spółka z o.o. spółka komandytowa z

siedzibą w Warszawie i tym samym zamiany umożliwiło to do wprowadzenia zamian w strukturze CPD S.A.

➤ **ZMIANA W STRUKTURZE CPD SA - PRZYSTĄPIENIA UNIDEVELOPMENT S.A. DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ**

W dniu 9 marca 2015 roku został zawarty aneks do umowy Spółki Smart City w organizacji sp. z o.o. sp. k., na mocy którego Unidevelopment S.A. przystąpi do Spółki Komandytowej, w charakterze Komandytariusza, wniósł pierwszą część wkładu i zobowiązał się do wniesienia pozostałej części wkładu pieniężnego w terminie ustalonym w umowie inwestycyjnej zawartej w dniu 10 września 2014 roku.

➤ **ZWIĘKSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2014**

Zgodnie z wycenami dokonany przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2014 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu spółek zależnych CPD S.A. i obejmujących nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy wyniosła 587,9 mln PLN i była wyższa o 137,3 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2013. Podwyższenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2014 r. był dodatni i wyniósł 114,8 mln PLN. Na podniesienie wartości portfela nieruchomości będących w posiadaniu spółek zależnych CPD S.A., największy wpływ miało zwiększenie wartości projektu inwestycyjnego na Ursusie. Należy zauważyć, iż zmniejszenie portfela nieruchomości o działki drogowe w wyniku nieodpłatnego przekazania terenów publicznych na rzecz m st. Warszawa, nie wpłynęło negatywnie na wartość portfela nieruchomości a wręcz odwrotnie. Przekazanie dróg ułatwiło podjęcie przez radnych m st. Warszawa decyzji o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania na terenie po byłych zakładach ZPC Ursus i tym samym podniesienie wartości inwestycyjnej całego obszaru.

Dodatkowo istotny wpływ na wzrost wartości nieruchomości na Ursusie miało przeniesienie zwrotnie na rzecz spółki pod firmą 4/113 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę numer 113 wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń usytuowanych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne przedmioty własności,.

Dodatkowymi czynnikami, które dodatnio wpłynęły na wartość portfela nieruchomości będących w posiadaniu spółek zależnych CPD S.A., były wzrosty wartości budynków Iris, Solar i Aquarius wynikające z rosnących przychodów z najmu w związku z postępującą komercjalizacją powierzchni oraz z przewidywaną przez analityków poprawą na rynku najmu nieruchomości komercyjnych w Warszawie.

➤ **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

Budynek Iris, należący do spółki zależnej Belise Investments sp. z o.o., jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na dzień publikacji raportu nadal prowadzone są aktywne działania mające na celu komercjalizację 100% powierzchni budynku. Na dzień publikacji raportu budynek jest wynajęty w 88,5 %. Obecnie finalizowane są kwestie dokumentacyjne mające na celu dokonanie konwersji kredytu budowlanego udzielonego przez BZ WBK w kredyt inwestycyjny udzielony również przez ten bank.

➤ **SPADEK KOSZTÓW ADMINISTRACYJNYCH**

Koszty administracyjne Spółki w roku 2014 zamknęły się w kwocie 2,2 mln PLN i były o 0,5 mln PLN niższe od ubiegłorocznych. Spadek kosztów administracyjnych w porównaniu z rokiem 2013 był spowodowany konsekwentnie realizowaną strategią optymalizacji kosztów co przyniosło wymierne efekty w obniżeniu kosztów Spółki z tytułu korzystania z usług doradczych (spadek kosztów o 0,2 mln PLN) oraz spadkiem kosztów wynagrodzeń (o 0,1 mln PLN)

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI

CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

W roku 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły zmiany opisane szczegółowo w punkcie IV niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodziły następujące osoby:

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

7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Spółka nie prowadzi własnych projektów deweloperskich. Dotychczasowe projekty były realizowane przez podmioty zależne z Grupy Kapitałowej i finansowane zarówno przy wykorzystaniu środków własnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub wspólnokontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem CPD S.A.

8. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI

W ocenie Zarządu w roku 2014 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Spółki.

9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI

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

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

10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2014	Od 01.01.2013	2014/2013
	do 31.12.2014	do 31.12.2013	(%)
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży usług	621	999	-37,8%
Koszty sprzedaży	-	-	-
Wynik na sprzedaży	621	999	-37,8%
Koszty administracyjne	-2 195	-2 647	-17,1%
Koszty marketingowe	-155	-152	2,0%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	9	0	-
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	90 966	-67 590	-234,6%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	18 047	21 144	-14,6%
Pozostałe przychody operacyjne	1	61	-98,4%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

Pozostałe koszty operacyjne	-133	-1 495	-91,1%
Zysk / (Strata) operacyjna	107 161	-49 680	-315,7%
Przychody finansowe	9 774	1 697	476,1%
Koszty finansowe	-1 278	-284	349,9%
Zysk / (Strata) przed opodatkowaniem	115 656	-48 267	-339,6%
Podatek dochodowy	-	-	-
Zysk / (Strata) netto	115 656	-48 267	-339,6%
Podstawowy zysk / (strata) netto na 1 akcję (PLN)	3,37	-1,42	-337,5%
Rozwodniony zysk / (strata) netto na 1 akcję (PLN)	2,96	-1,42	-308,5%

W roku 2014 Spółka CPD S.A. dzięki konsekwentnie realizowanej przez ostatnich kilka lat strategii w stosunku do spółek kontrolujących w całości projekt Ursus poprawiła wynik netto w porównaniu z rokiem poprzednim o 163,9 mln PLN, zamykając rok zyskiem netto w kwocie 115,7 mln PLN.

Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość zysku netto w roku 2014 była zmiana stanu odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w wysokości 91,0 mln PLN. Spółka dokonała analizy utraty wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym. W związku z uchwaleniem w lipcu 2014 r. planu zagospodarowania w Ursusie nastąpił znaczny wzrost aktywów netto spółek zależnych wyniku przekwalifikowania gruntów posiadanych przez te spółki. Tym samym zaistniała przesłanka do tego, aby rozwiązać część wcześniejszych odpisów. Szczegóły odpisów zostały przedstawione w notach 3.3 i 4 Sprawozdania finansowego Spółki.

Do poprawy wyniku netto przyczynił się również znaczny wzrost przychodów finansowych w kwocie 8,1 mln PLN, który był wynikiem rozpoznania przychodów finansowych z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego związanego z emisją obligacji zamiennych na akcje denominowanych w EUR.

Konsekwentnie realizowana strategia optymalizacji kosztów również w roku 2014 miała istotny, pozytywny wpływ na wysokość zysku netto. Głównie dzięki redukcji kosztów administracyjnych o 0,5 mln PLN, spowodowanych zmniejszonym zapotrzebowaniem Spółki na usługi doradcze (spadek o 0,2 mln PLN) oraz spadkiem kosztów wynagrodzeń (o 0,1 mln PLN).

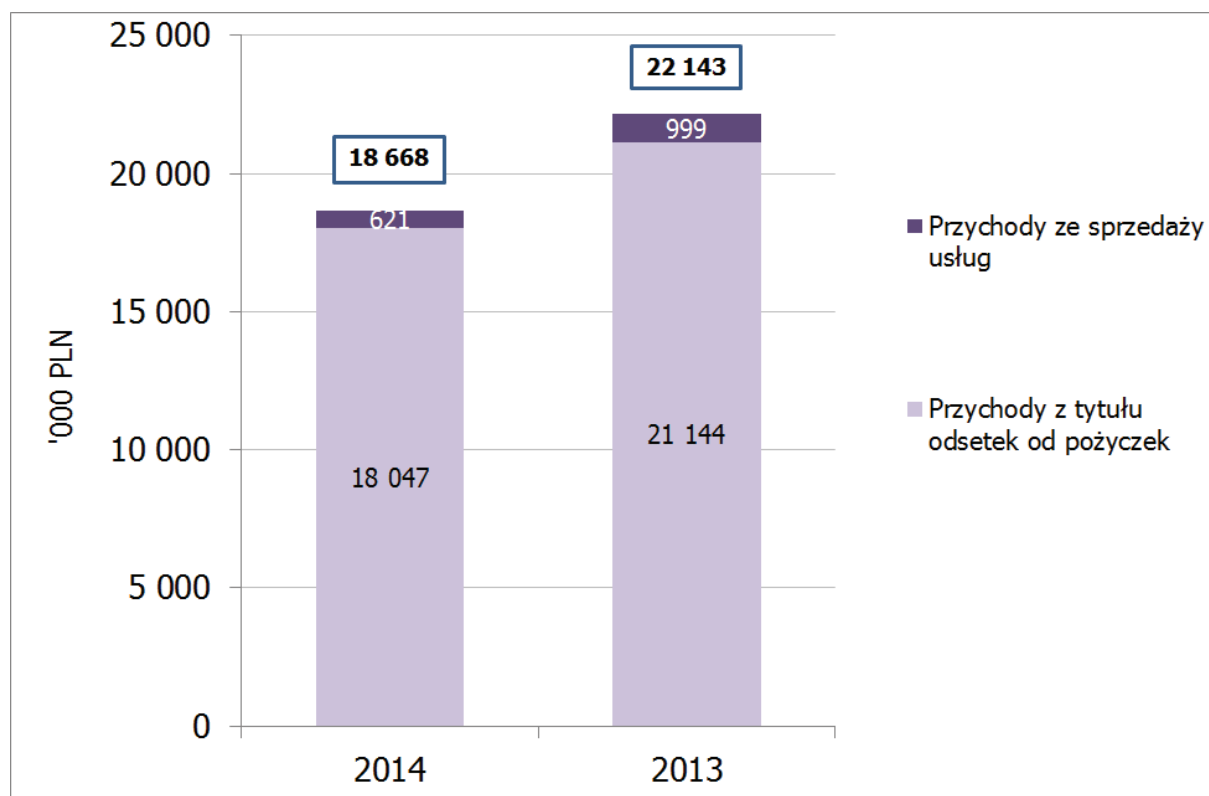
Negatywny wpływ na końcową wysokość zysku netto Spółki wywarł natomiast wzrost kosztów finansowych w kwocie 1,0 mln PLN, spowodowany przede wszystkim emisją obligacji zamiennych na akcje we wrześniu 2014 roku i w konsekwencji rozpoznaniem kosztów odsetek od tych obligacji.

Największą pozycją przychodową w rachunku wyników Spółki w wysokości 18,0 mln PLN były przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej CPD SA. Przychody te zmniejszyły się o 3,1 mln PLN w porównaniu z rokiem 2013. Spadek ten wynikał z faktu sukcesywnego obniżania przez Radę Polityki Pieniężnej wysokości stóp procentowych ogłaszanych przez NBP. W związku z powyższym przeciętny poziom stopy WIBOR w roku 2014 był niższy niż w roku 2013. Spadek ten miał ujemny wpływ na końcowy zysk netto Spółki.

W roku 2014 Spółka osiągnęła również przychody ze sprzedaży usług w kwocie 0,6 mln PLN, które były niższe o 0,4 mln PLN w stosunku do roku 2013. 100% przychodów wygenerowanych w 2014 roku pochodziło ze sprzedaży krajowej z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy. Zmniejszenie przychodów Spółki jest konsekwencją strategii optymalizacji kosztów w spółkach zależnych.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów operacyjnych w latach 2014 i 2013.

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014



	Na dzień:		Zmiana
	31.12.2014 (w tys. PLN)	31.12.2013 (w tys. PLN)	2014/2013 %
Aktywa razem	459 134	324 823	41,3%
Aktywa trwale, w tym:	446 959	318 272	40,4%
<i>Rzeczowe aktywa trwale</i>	6	7	-14,3%
<i>Wartości niematerialne z wył. wartości firmy</i>	7	10	-30,0%
<i>Należności długoterminowe</i>	443 516	315 065	40,8%
<i>Obligacje</i>	3 430	3 190	7,5%
<i>Udziały w jednostkach zależnych</i>	0	0	-
Aktywa obrotowe, w tym:	12 175	6 551	85,9%
<i>Należności handlowe i pozostałe</i>	104	196	-46,8%
<i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>	12 071	6 355	89,9%
Pasywa razem	459 134	324 823	41,3%
Kapitały własne razem, w tym:	401 146	313 398	28,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 460	-5,0%
<i>Nabycie akcji własnych w celu umorzenia</i>	0	-12 300	-100,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	0	-
<i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji</i>	796 643	796 643	0,0%
<i>Skumulowane zyski (straty)</i>	-371 861	-475 391	-21,8%
Zobowiązania długoterminowe	55 649	9 304	498,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	2 338	2 121	10,2%

Na koniec roku 2014 aktywa Spółki były o 134,3 mln PLN wyższe niż na koniec roku 2013. Na zwiększenie wartości aktywów największy wpływ miało omówione powyżej częściowe odwrócenie odpisów należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Należności długoterminowe z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym wzrosły o 128,5 mln PLN (41%) w wyniku możliwości realizacji projektów inwestycyjnych tych spółek na skutek uchwalenia planu przestrzennego zagospodarowania dla terenów posiadanych przez te spółki.

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

Wartość aktywów obrotowych Spółki, w porównaniu do roku 2013, wzrosła o 5,6 mln PLN. Na wzrost ten wpłynęło przede wszystkim zwiększenie środków pieniężnych będące rezultatem emisji obligacji zamiennych. Celem emisji obligacji było pozyskanie kapitału koniecznego do uruchomienia projektu Ursus Smart City przez spółki zależne oraz dokończenie komercjalizacji projektu IRIS prowadzonego przez spółkę zależną Belise Investments sp z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2014 kapitały własne CPD S.A. wynosiły 401,1 mln PLN i stanowiły 87% sumy bilansowej. Wzrost wartości kapitałów własnych wyniósł 28% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe o wartości 55,6 mln PLN. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych 3-letnich obligacji zamiennych wynosiły 24,1 mln. Zobowiązania z tytułu wbudowanego instrumentu pochodnego związanego z emisją obligacji zamiennych denominowanych w EUR wynosiły 18,8 mln PLN. 12,8 mln PLN dotyczyło natomiast zobowiązania wobec spółki zależnej Lokia Enterprises Ltd z tytułu otrzymanej pożyczki.

Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2,3 mln PLN stanowiły mniej niż 1% sumy bilansowej Spółki. Największą pozycję wśród tych zobowiązań stanowiła rezerwa na podatek za lata ubiegłe (2 mln PLN).

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

	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	12,6%	3,5%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	12,1%	2,9%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2,8%	2,9%
Wyemitowane obligacje	5,2%	0,0%
Wbudowany instrument pochodny	4,1%	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	0,5%	0,7%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,5%	0,7%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2013 uległa struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 2,9% na koniec grudnia 2013 r. do 12,1% na koniec grudnia 2014 r. Zmiana ta jest w głównej mierze wynikiem emisji 3-letnich obligacji zamiennych na akcje. Udział zadłużenia krótkoterminowego był niewielki i dotyczył w głównej mierze rezerwy na podatek za lata ubiegłe.

11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Spółkę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Spółka. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ RYNKÓW, NA KTÓRYCH SPÓŁKA I JEJ GRUPA KAPITAŁOWA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ**

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, w tym takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia, mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową i mogą mieć wpływ na ich sytuację finansową.

Tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2014 wyniosło 3,3% i było znacznie szybsze niż w roku 2013, kiedy wyniosło 1,7%. Rządowe prognozy na rok 2015 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie 3,4%, przy czym nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w kolejnych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z PROCESEM UZYSKIWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, MOŻLIWOŚCIĄ ICH ZASKARŻANIA ORAZ BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku niezyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka zaskarżenia wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylecia, co z kolei negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki.

Dodatkowo, istnieje ryzyko niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach gdzie nie przyjęto planów zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Spółka, koncentrując się na działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać Spółce trudności w pozyskaniu odpowiednich gruntów po atrakcyjnych cenach pod nowe inwestycje. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszu. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności oczekiwanego znacznego wzrostu skali działalności. Realizacja strategii zależy od wielu czynników determinujących sytuację na rynku nieruchomości, które pozostają niezależne od Spółki. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektów deweloperskich. W przypadku odejścia kluczowych pracowników ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu, a z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejścia przez kredytodawców majątku Spółki,

stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

- **RYZYO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2014 r. równowartość 137,8 mln PLN. Również w przyszłości Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wykluczają zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

- **RYZYO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności powstaje, gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Spółki jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

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

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 przekraczałyby 10% kapitałów własnych CPD S.A.

13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI

Powiązania organizacyjne i kapitałowe CPD S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie 2. *CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu.

14. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2014 Spółka nie zawarła nowych umów, będących umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych,

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

- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2014 wynoszącą 70.608 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2014 r. wynoszącego 4,2623 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2014 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2014 wynoszącą 24 273 798,5 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2014 r. wynoszącego 4,2623 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2014 r.;

- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2014 wynoszącą 18 796 743 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2014 r. wynoszącego 4,2623 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2014 r.;

Ponadto CPD S.A. udzieliła pożyczek jednostkom powiązanim. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2014 r. wynosi 443.516 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Umowy te stanowią umowę znaczącą z uwagi na ich łączną wartość wyższą niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2014 r.

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

15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanimi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanimi zostały opisane w Nocie 22 *Transakcje z jednostkami powiązanimi* do Sprawozdania Finansowego Spółki.

16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W roku obrotowym 2014 terminowo realizowane były zobowiązania wynikające z dwóch najistotniejszych dla Grupy umów kredytowych:

• UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM ZACHODNIM WBK S.A.

Umowa ta została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A., Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja) i dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego Iris, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono:

- 1) Kredytu Inwestycyjnego, do kwoty 20.141.000 EUR udzielonego w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu;
- 2) odnawialnego Kredytu VAT do kwoty 2.100.000 PLN, udzielonego w celu finansowania lub częściowego refinansowania podatku VAT należnego w związku z realizacją projektu.

W odniesieniu do Kredytu VAT ostateczna spłata nastąpi nie później niż w dacie konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. W przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r. W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z powyższą umową kredytową.

Zgodnie z obowiązującą umową konwersja kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny miała nastąpić w dniu 31 12 2014r. Między innymi warunkami uzyskania konwersji kredytu i tym samym zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu na sierpień 2019 r., było osiągnięcie określonego w umowie kredytowej wskaźnika pokrycia obsługi długu oraz odpowiedni stopień wynajmu powierzchni. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu został osiągnięty oczekiwany wskaźnik pokrycia długu natomiast nie został osiągnięty stopień wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, iż najistotniejszym wskaźnikiem dotyczącym możliwości spłaty kredytu jest wskaźnik obsługi długu, za zgodą banku, kredyt może zostać przekonwertowany na obecnym poziomie wynajmu powierzchni 88,5%. Obecnie trwają prace

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

przygotowawcze mające na celu zebranie wszystkich dokumentów pozwalających na przekonwertowanie kredytu i tym samym zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu na sierpień 2019 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie została jeszcze podpisana stosowna umowa, w związku z tym bankowi przysługuje teoretyczne prawo do wypowiedzenia umowy i żądania spłaty całości zadłużenia. W ocenie Zarządu Grupy, w oparciu o historię kredytową spółek zależnych CPD S.A., dotychczasową współpracę w bankiem BZ WBK jak również realne możliwości spółki zależnej CPD S.A., na pozyskanie refinansowania kredytu w innym banku przy obecnych wskaźnikach osiągniętych przez Belise Investments sp z o.o. (poziom wynajmu 88,5%), ryzyko, że spółka zależna CPD S.A., nie będzie w stanie się wywiązać ze swoich zobowiązań kredytowych wobec banku BZ WBK jest bardzo ograniczone.

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z powyższą umową kredytową.

• UMOWA KREDYTOWA Z MBANKIEM

18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytowa z Robin Investments sp. zo.o, będącą spółką zależną CPD SA, a mBank Hipoteczny S.A., na podstawie, której Robin Investments Sp. z o.o. został udzielony kredyt w wysokości 4.450.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Aquarius”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 8.900.000 EUR,
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50000,00 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 4.450.000 EUR,
- 3) zastawy rejestrowe (oraz jako zabezpieczenie przejściowe – do czasu wpisania zastawów rejestrowych do rejestru zastawów – zastawy finansowe) na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt został udostępniony Kredytobiorcy w kwocie 4.450.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

• UMOWA KREDYTOWA Z MBANKIEM

18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną Lakia Investments sp. z o.o. spółką zależną CPD SA, a mBank Hipoteczny S.A., na podstawie, której, Lakia Investments Sp. z o.o. ma zostać udzielony kredyt w wysokości 5.850.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Solar”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000 EUR na ustanowiona na:
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50000,00 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR
- 3) zastawy rejestrowe (oraz jako zabezpieczenie przejściowe – do czasu wpisania zastawów rejestrowych do rejestru zastawów – zastawy finansowe) na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt został udostępniony Kredytobiorcy w kwocie 5.850.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

• **UMOWA INWESTYCYJNA**

Umowa zawarta została 10 września 2014 roku pomiędzy:

CPD Spółka Akcyjna w Warszawie, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Lakia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr),

a

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

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na części nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD tj. spółki 1/95 Gaston Investments sp. z o.o. spółka komandytowa w Warszawie. Nieruchomość powyższa składa się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha i znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

• **UMOWA ZAKUPU**

30 stycznia 2015 roku należące do grupy CPD spółki:

(1) Buffy Holdings No. 1 Limited z siedzibą w Nikozji, Republika Cypru,

(2) Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

podpisały z firmą

I.M.E.S. – INDUSTRIA MECCANICA E STAMPAGGIO S.P.A. z siedzibą w Sumirago, Włochy

umowę sprzedaży na rzecz Buffy Holdings No. 1 Limited 100% udziałów spółki IMES POLAND sp. z o.o..

Spółka nabywana posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działki nr 98, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 69 457 m² i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w

Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość pozwala na wybudowanie około 80 000 m² powierzchni mieszkaniowo-usługowej. Zakup powyższego aktywa stanowił istotny element w strategii Grupy Kapitałowej CPS S.A. gdyż jest strategicznym dopełnieniem portfela gruntów budowlanych o bardzo dużym potencjale mieszkaniowo- usługowym na terenie dzielnicy Ursus. Dzięki tej transakcji obszar kontrolowany przez Spółkę to ponad 57 ha, z czego 80% stanowią tereny mieszkaniowo – usługowe. Poprzez tą transakcję Spółka stała się głównym inwestorem na jednym z najbardziej atrakcyjnych obszarów inwestycyjnych na terenie Warszawy.

Zgodnie z zawartą Umową, Spółka zależna Kupującą poręcza zapłatę:

- pełnej wysokości skorygowanej ceny, zgodnie z warunkami określonymi w Umowie;
- kar umownych wynikających ze zdarzeń określonych w Umowie;
- wszelkich płatności wynikających z nieprawdziwych gwarancji i reprezentacji Kupującego wynikających z Umowy.

Ponadto CPD S.A. udzieliła pożyczek jednostkom powiązanim. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2014 r. wynosi 443.516 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Szczegóły zostały zaprezentowane w notach 4 *Należności długoterminowe* oraz 7 *Należności handlowe i pozostałe należności* do Sprawozdania finansowego Spółki.

Spółka otrzymała także pożyczkę od swej spółki zależnej Lakia Enterprises Ltd. Całkowita kwota pożyczki (kwota główna i odsetki) na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 12.769 tys. PLN. Szczegóły zostały zaprezentowane w notce 12 *Pożyczki* do Sprawozdania finansowego Spółki.

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

• EMISJA AKCJI SERII F

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

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

• SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

1 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 173.239,40 PLN (słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści dziewięć złotych czterdzieści groszy), w wyniku umorzenia 1.732.394 (słownie: jeden milion siedemset trzydzieści dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery) akcji własnych Spółki serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda, które odpowiadały 1.732.394 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Umorzenie akcji nastąpiło na podstawie uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 29 maja 2014 r. (Rep. A nr 6337/2014).

• EMISJA OBLIGACJI SERII A

26 września 2014 roku Spółka wyemitowała obligacje zamienne I Transzy. Emitowane obligacje są obligacjami imiennymi serii A o wartości nominalnej 50.000,00 EUR każda, zamienne na akcje zwykłe na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Łączna wartość nominalna emisji na

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

podstawie uchwały nr 3 z dnia 5 sierpnia 2014 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wynosi nie więcej niż 8.000.000,00 EUR. W ramach I Transzy Spółka wyemitowała 110 obligacji serii A o wartości nominalnej 50 000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro) każda i łącznej wartości nominalnej 5.500.000 Euro. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 3 lata po Dniu Emisji tj. 27 września 2017 roku

Poza opisanymi powyżej emisjami, w roku 2014 Spółka nie emitowała innych papierów wartościowych.

• EMISJA OBLIGACJI SERII B

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, nie mającymi 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.

18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2014.

19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa CPD finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2014 zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 34,9% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Grupy stanowią kredyty i pożyczki oraz obligacje. Na koniec roku 2014 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynosiła 143 mln PLN w porównaniu do 116,1 mln PLN na koniec roku 2013. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa CPD wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2014 roku zobowiązania te wyniosły 29,3 mln PLN, co stanowiło 20,5 % łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

We wrześniu 2014 roku Grupa wyemitowała obligacje zamienne na akcje. Na koniec 2014 r. wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 24,1 mln PLN, a biorąc pod uwagę również wartość wbudowanego instrumentu finansowego (18,8 mln PLN) całkowite zobowiązania wykazane w bilansie Grupy wyniosły 42,9 mln PLN

20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2014, kontynuując strategię koncentracji działań Spółki na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszemu upraszczaniu ulegała struktura Grupy. Kontynuowana była procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management sp. z o.o. Zmniejszenie liczby spółek zależnych od CPD S.A. z 44 na koniec roku 2011 do 37 na dzień publikacji niniejszego raportu, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania spółkami zależnymi. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2014, opisanych w punkcie 2. *CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Spółką.

21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

W roku 2014 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Marzena Bielecka	Przewodnicząca RN	PLN	60 000	01.2014 - 12.2014	-
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący RN	PLN	44 640	01.2014 - 12.2014	-
Andrew Pegge	Sekretarz RN	PLN	44 640	01.2014 - 12.2014	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	44 640	01.2014 - 12.2014	-
Wiesław Rozłucki	Członek RN	PLN	44 640	01.2014 - 12.2014	-
RAZEM			238 560		

• WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2014 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	60 000	1 584 125	1 647 125	01.2014 - 12.2014	
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	60 000	486 461	546 461	01.2014 - 12.2014	
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2014 - 12.2014	
Piotr Turchoński	Członek Zarządu	60 000	1 935 000	1 995 000	01.2014 - 12.2014	Rezygnacja z dniem 31.12.2014
RAZEM		240 000	4 005 586	4 248 586		

22. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

Członkowie Zarządu CPD S.A. nie są zatrudnieni na umowy o pracę w Spółce. Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy odwołanie ze stanowiska następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

23. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcję w Zarządzie Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

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	4 250	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.

24. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

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

25. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

26. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2013 i 2014 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2014 zgodnie z podpisanymi umowami wyniosło 200.000 PLN netto, z czego:

- ✓ 87.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r. (umowa z dnia 4 sierpnia 2014 r.);
- ✓ 113.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r. (umowa z dnia 3 lutego 2015 r.).

Łączne wynagrodzenie audytora za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. wyniosło 236.000 PLN, z czego:

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

27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2013 roku:

	Na dzień:		Udział w aktywach razem 2014	Udział w aktywach razem 2013	Zmiana 2014/2013
	31.12.2014	31.12.2013			
	(w tys. PLN)				
Rzeczowe aktywa trwałe	6	7	0,001%	0,002%	-14,3%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	7	10	0,002%	0,003%	-30,0%
Należności długoterminowe	443 516	315 065	96,6%	97,0%	40,8%
Obligacje	3 430	3 190	0,7%	1,0%	7,5%
Udziały w jednostkach zależnych	0	0	-	-	-
Aktywa trwałe	446 959	318 272	97,3%	98,0%	40,4%
Należności	104	196	0,02%	0,1%	-46,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 071	6 355	2,6%	2,0%	89,9%
Aktywa obrotowe razem	12 175	6 551	2,7%	2,0%	85,8%
AKTYWA RAZEM	459 134	324 823	100,0%	100,0%	41,3%

Struktura pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2013 roku:

	Na dzień:		Udział w pasywach razem 2014	Udział w pasywach razem 2013	Zmiana 2014/2013
	31.12.2014	31.12.2013			
	(w tys. PLN)				
Kapitał podstawowy	3 286	3 460	0,7%	1,1%	-5,0%
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	-12 300	-	-3,8%	-100,0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,2%	0,3%	0,0%
Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	-27 909	0	-6,1%	-	-
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	796 643	796 643	173,5%	245,3%	0,0%
Skumulowane zyski (straty)	-371 861	-475 391	-81,0%	-146,4%	-21,8%
Kapitały własne	401 146	313 398	87,4%	96,5%	28,0%
Wyemitowane obligacje	24 065	0	5,2%	-	-
Wbudowany instrument pochodny	18 815	0	4,1%	-	-
Kredyty, pożyczki, w tym leasing finansowy	12 769	9 304	2,8%	2,9%	37,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	55 649	9 304	12,1%	2,9%	498,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 338	2 121	0,5%	0,7%	10,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 338	2 121	0,5%	0,7%	10,2%
Zobowiązania razem	57 987	11 425	12,6%	3,5%	407,5%
PASYWA RAZEM	459 134	324 823	100,0%	100,0%	41,3%

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w latach 2013 i 2014 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

ELŻBIETA WICZKOWSKA
PREZES ZARZĄDU

COLIN KINGSNORTH
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

VI. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**VII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31
GRUDNIA 2014 R.**

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA
DO 31 GRUDNIA 2014 R.**



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY 2014

CPD S.A.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2014**

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA CPD S.A.	3
II.	ZARZĄD CPD S.A.	5
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	6
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	7
1.	GENEZA CPD S.A.	7
2.	CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	8
3.	AKCJONARIAT	10
4.	ŁAD KORPORACYJNY	11
5.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI	15
6.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	15
7.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	21
8.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI	21
9.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI	21
10.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	21
11.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	25
12.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	27
13.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA	27
14.	UMOWY ZNACZĄCE.....	27
15.	ISTOTNE TRANSAKcje POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	28
16.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE	28
17.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA.....	31
18.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH.....	31
19.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	32
20.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA.....	32
21.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	33
22.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	33
23.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	34
24.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ.....	34
25.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	34
26.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	34
27.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI	35
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	37
VI.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	38
VII.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014 R.	39
VIII.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014 R.	40

I. RADA NADZORCZA CPD S.A.

Na dzień bilansowy w skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PANI MARZENA BIELECKA - PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pani Marzena Bielecka została powołana do Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pani Marzeny Bieleckiej upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pani Marzena Bielecka posiada wykształcenie wyższe, ukończyła studia na Wydziale Polonistyki i Sławistyki Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: Jugosławistyka). Pani Marzena Bielecka ukończyła także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii.

- **PAN WIESŁAW OLEŚ - WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

- **PAN MIROŚLAW GRONICKI – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomia Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

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

Pan Andrew Pegge został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 października 2013 roku. Kadencja Pana Andrew Pegge'a upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Pan Andrew Pegge posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Sussex University (Wielka Brytania); ukończył studia podyplomowe na kierunku Marketing w The Chartered Institute of Marketing (Wielka Brytania) oraz studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School (Wielka Brytania). Pan Andrew Pegge posiada także tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w AIMR (Association for Investment Management Research – Stany Zjednoczone).

- **PAN WIESŁAW ROZŁUCKI - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej drugiej kadencji w dniu 24 maja 2012 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 24 maja 2015 roku. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS) - Wydział Handlu Zagranicznego (1970). W 1977 uzyskał tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Od 1973 do 1989 był pracownikiem naukowym w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, a następnie Sekretarzem Polskiego Komitetu Międzynarodowej Unii Geograficznej. W latach 1979-80 studiował w London School of Economics. Od

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

1990 r. zajmował się przekształceniami własnościowymi najpierw, jako doradca Ministra Finansów, a następnie, jako Dyrektor Departamentu Rozwoju Rynku Kapitałowego w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych. W latach 1991 – 1994, członek Komisji Papierów Wartościowych. Od 1991 r. do 2006 r. był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. W latach 90-tych był członkiem Rady ds. Rozwoju Gospodarczego przy Prezydencie Rzeczypospolitej Polskiej. Był również członkiem władz Międzynarodowej Federacji Giełd (WFE) oraz Federacji Europejskich Giełd Papierów Wartościowych (FESE). Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: GPW Orange Polska, Bank BPH, TVN; a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk. Pełni również funkcję przewodniczącego Rady Programowej Fundacji Polski Instytut Dyrektorów, a także Rady Programowej Harvard Business Review Polska. Prowadzi także indywidualną działalność doradczą; jest doradcą strategicznym Banku Rothschild oraz funduszu Warburg Pincus. Od 2011 roku przewodniczy Kapitulie Nagrody Gospodarczej Prezydenta RP. Odznaczony Krzyżem Komandorskim Orderu Odrodzenia Polski oraz francuskim odznaczeniem L'Ordre National du Mérite.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2013 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A nie zaszły zmiany.

II. ZARZĄD CPD S.A.

Na dzień bilansowy w skład Zarządu CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu drugiej kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Pani Elżbiecie Wiczowskiej funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska ukończyła studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczowska posiada także kwalifikacje uzyskane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

- **PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Colin Kingsnorth rozpoczął pełnienie mandatu Członka Zarządu Spółki z dniem 24 października 2013 r. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

- **PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2013 w składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 22 grudnia 2014 roku Pan Piotr Turchoński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na 31 grudnia 2014 r. Pan Piotr Turchoński nie podał powodów rezygnacji;

III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIEŃ I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

CPD S.A. zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW (Rozdz. II pkt. 1 ppkt. 2 a) przedstawia informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w Radzie Nadzorczej i w Zarządzie Spółki w okresie ostatnich dwóch lat.

Rada Nadzorcza CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2013	1	4
31 grudnia 2014	1	4

Zarząd CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2013	2	2
31 grudnia 2014	2	1

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. GENEZA CPD S.A.

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 firmę z Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A.

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

2. CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu CPD S.A. (dalej Spółka) posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 37 spółkach zależnych. CPD S.A. kontroluje bezpośrednio 3 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa CPD, Grupa Kapitałowa):

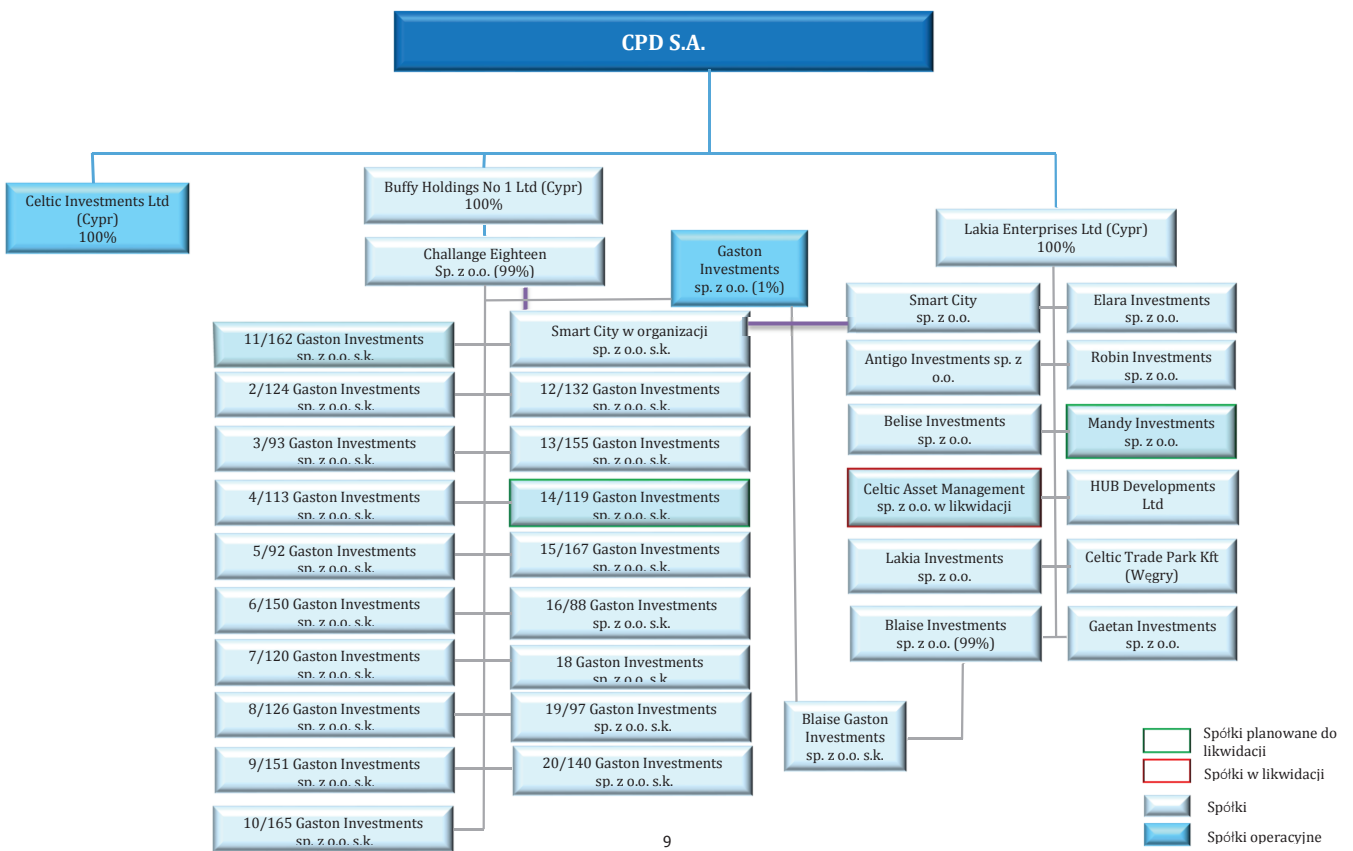
- **Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce i na Węgrzech;
- **Celtic Investments Ltd (Cypr);**

CPD S.A. jako podmiot dominujący 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.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

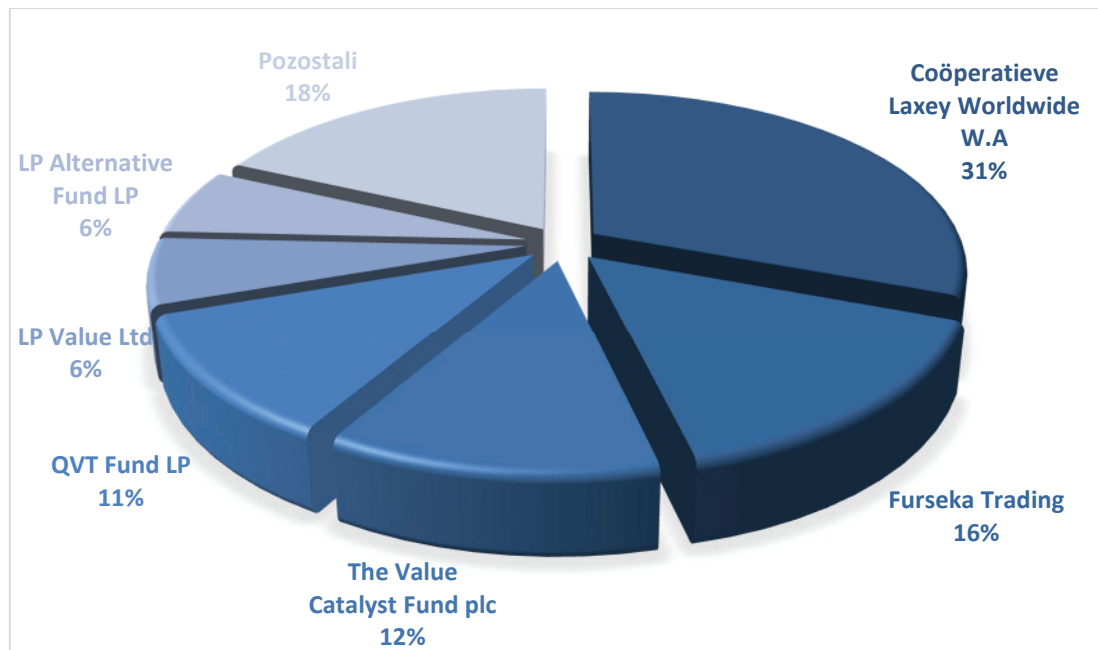
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD na 31 grudnia 2014 roku.



3. AKCJONARIAT

- ZNACZNE PAKIETY AKCJI

STRUKTURA AKCJONARIATU CPD S.A.



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	Na okaziciela	10 082 930	30.68 %	30.68 %
Furseka Trading	5 137 222	Na okaziciela	5 137 222	15.63 %	15.63 %
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	5 956 727	Na okaziciela	5 956 727	18.13 %	18.13 %

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 32.863.203 akcji i obejmującej akcje serii B, C, D, E i F, które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

5 sierpnia 2014 roku została podjęta uchwała o 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. Dzień wykupu obligacji I Transzy przypada na 26 września 2017 r. Emisja obligacji I Transzy została przeprowadzona w trybie emisji niepublicznej. Dokładna prezentacja warunków emisji obligacji serii B zostało przedstawione w rozdziale 17.

- **POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

Wszystkie akcje dotychczas wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut Spółki nie przyznaje akcjom Spółki szczególnych uprawnień, w tym uprzywilejowania co do głosu ani co do powoływania członków organów Spółki. Akcjonariusze Spółki nie posiadają akcji dających specjalne uprawnienia kontrolne.

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie. Ograniczenia odnośnie przenoszenia praw własności

4. ŁAD KORPORACYJNY

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

CPD S.A. podlega regulacjom korporacyjnym takim jak Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Zarządu, których teksty są dostępne na stronie internetowej Spółki www.cpsa.pl.

W roku 2014 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej http://corp.gov.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf. Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r.

- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

- Zasada II.1. 9a) dotycząca zamieszczania na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu *obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo*
Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczącej Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia, Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie zainteresowanej, udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i stosowane regulacje są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia. Ponadto każdy z akcjonariuszy na mocy stosownych przepisów kodeksu spółek handlowych ma możliwość przeglądania w każdym czasie księgi protokołów walnych zgromadzeń.

- *Zasada I.12 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz zasada IV.10 dotycząca zapewnienia akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym i 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.*

Fakt braku transmisji obrad walnego zgromadzenia oraz możliwości dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w czasie obrad walnego zgromadzenia, nie wynika wyłącznie z polityki przyjętej przez Zarząd Spółki, ale jest konsekwencją regulacji obowiązujących w Spółce zarówno, jeśli chodzi o Statut Spółki jak i regulamin Walnego Zgromadzenia. Żaden z tych dokumentów nie przewiduje rozwiązań przewidzianych w zasadach nr I.12 i nr IV.10 *Dobrych Praktyk*. Dokumenty regulujące sposób prowadzenia Walnego Zgromadzenia są ogólnodostępne na stronie internetowej Spółki co powoduje, iż zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu Walnych Zgromadzeń Spółki są jasne i dostępne do wszystkich akcjonariuszy. Ponadto Spółka przy okazji zwoływania Walnego Zgromadzenia – w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia - w sposób wyraźny wskazuje, iż Statut Spółki ani Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewidują możliwości uczestniczenia ani wypowiadania się na Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, – co niejako stanowi informację o incydentalnym niezastosowaniu zasady *Dobrych Praktyk*. Przy uwzględnieniu powyższych faktów należy uznać, iż akcjonariusze Spółki posiadali wystarczające przesłanki, aby stwierdzić, iż Spółka nie stosuje aktualnie rozwiązań zmierzających do transmitowania obrad Walnych Zgromadzeń bądź uczestnictwa akcjonariuszy w Walnych Zgromadzeniach za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

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

Intencją Spółki jest trwale przestrzeganie wszystkich zasad ładu korporacyjnego określonych w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*. Spółka będzie się starała w ramach swoich możliwości na wprowadzenie wszystkich zasad ładu korporacyjnego wynikających z *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW* w najbliższym możliwym terminie.

• **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikającą z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe, raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości, poddawane są odpowiednio przeglądowi (w przypadku sprawozdań półrocznych) i badaniu (w przypadku sprawozdań rocznych) przez audytora Spółki.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu. Zgodnie z §11 ust. 5 Statutu, w przypadku gdy Rada Nadzorcza funkcjonuje w składzie 5-osobowym, w skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycję Spółki na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne. W celu ograniczenia ryzyka związanego z projektami deweloperskimi i umowami najmu Spółka otrzymuje od podwykonawców i najemców gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji lub zabezpieczające czynsz z najmu.

Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

• **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW*.

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz *Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW*. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch członków niezależnych zgodnie z kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w punkcie *21. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ*.

W ramach Rady Nadzorczej został utworzony Komitet Audytu. W skład Komitetu Audytu wchodzi od trzech do pięciu członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien być Członkiem Niezależnym Rady Nadzorczej i jednocześnie spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. W obecnej chwili wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

• **ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 21 lipca 2010 roku, tj. od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za 2009 r. i powołania Zarządu II kadencji i zakończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu

może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Kompetencje do prowadzenia spraw Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej. Zarząd jest organem zarządzającym - wykonawczym Spółki i jako taki prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do praw i obowiązków Zarządu w szczególności należy:

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

• **ZASADY ZMIAN STATUTU**

Kodeks Spółek Handlowych reguluje szczegółowo zmiany statutu spółki akcyjnej w rozdziale 4, 5 i 6 przepisów o spółce akcyjnej (art. 430 KSH i nast.). Zmiana Statutu Spółki wymaga decyzji podjętych przez WZA.

• **WALNE ZGROMADZENIE**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółki. Walne Zgromadzenie działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych, Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Statut Spółki oraz Regulamin Walnych Zgromadzeń znajdują się na stronie internetowej Spółki: www.cpdsa.pl. Walne Zgromadzenia są Zwyczajne i Nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie zwołują uprawnione organy lub osoby, których uprawnienie wynika z przepisów prawa lub Statutu. Odbywają się w miejscu i czasie ułatwiającym najszerszemu kręgowi Akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są Akcjonariusze Spółki uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do najważniejszych uprawnień Walnego Zgromadzenia należą decyzje w sprawie emisji akcji z prawem poboru, dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy, powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, ustalania ich wynagrodzenia, jak również podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w KSH.

5. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI

W nadchodzących latach Spółka zamierza realizować strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Spółki poprzez maksymalizację wpływów z czynszów oraz kompleksową i sukcesywną realizację projektu w Ursusie prowadzonych przez spółki zależne. W ramach realizacji założeń strategicznych, działania Spółki będą przede wszystkim koncentrować się na projekcie w Ursusie. W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów, Spółka zamierza podzielić projekt w Ursusie na mniejsze projekty i realizować je we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus umożliwi skrócenie czasu wykonania całego projektu, co jednocześnie przełoży się na szybszy wzrost wartości pozostałych aktywów Spółki w tym rejonie, jak również pozwoli osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedaży marketingu związane z tymi przedsięwzięciami. Dodatkowo, ponieważ Spółka dostrzega bardzo istotny element w kształtowaniu jakości produktu poprzez kompleksowe i synergiczne budowanie przestrzeni publicznej wkomponowanej w tkankę mieszkaniowo - usługową, będzie dążyła do rewitalizacji terenów publicznych wraz z rozbojem terenów inwestycyjnych. Spółka zamierza realizować powyższe zadania z środków własnych oraz ogólnodostępnych środków publicznych.

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, Spółka nie wyklucza, iż w przyszłości może być zainteresowana sprzedażą podmiotów zależnych, kontrolujących większe tereny inwestycyjnych innym potencjalnym deweloperom lub będzie zainteresowana przejęciami innych podmiotów działających w sektorze deweloperskim. Potencjalnymi celami przejęć będą przede wszystkim spółki posiadające grunty w ciekawych lokalizacjach i/lub prowadzące projekty pasujące do wizerunku Spółki.

Tak określona strategia Spółki, realizowana w wymagającym otoczeniu rynkowym, determinowanym przez ogólne spowolnienie gospodarcze, mniejszy popyt na nieruchomości oraz trudniejszy dostęp do kapitału za zakup gruntów, określa wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy na najbliższych kilka lat i ma na celu zapewnienie Akcjonariuszom wzrost wartości ich aktywów i optymalizację zwrotu z inwestycji.

6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

Spółka stanowi jeden segment operacyjny. W roku 2014 największą pozycję przychodową w wysokości 18 mln PLN reprezentowały przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym podmiotom z Grupy Kapitałowej. Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim zostały przedstawione w Nocie 4. *Należności długoterminowe* do Sprawozdania Finansowego Spółki. Spółka osiągnęła także przychody ze sprzedaży usług w kwocie PLN 0,62 mln, z czego 100% pochodziło ze sprzedaży usług na rynku krajowym.

• ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

➤ WZROST WARTOŚCI INWESTYCJI W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. Spółka dokonała oceny odzyskiwalności pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i w oparciu o przeprowadzone analizy zdecydowała o rozwiązaniu odpisu aktualizującego na kwotę 118 mln PLN w stosunku do 31.12.2013. Decyzja o rozwiązaniu odpisu była

konsekwencją pozytywnych zmian aktywów netto spółek zależnych, którym CPD udziela pożyczki i wiązała się przede wszystkim ze wzrostem wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez te spółki. Było to konsekwencją uchwalenia w lipcu 2014 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ursusie co wpłynęło znacząco na wzrost aktywów netto spółek zależnych i tym samym zaistniała przesłanka do tego, aby odwrócić część wcześniejszych odpisów. Informacja na temat pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim została przedstawiona w notcie 4.

Dodatkowo istotny wpływ na wzrost wartości nieruchomości na Ursusie miało przeniesienie zwrotnie, w grudniu 2014 r, na rzecz spółki pod firmą 4/113 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę numer 113 wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń usytuowanych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne przedmioty własności.

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

➤ **ZATWIERDZENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE**

Inwestycja w spółki zależne, które posiadają aktywa na terenie po byłych zakładach ZPC Ursus stanowią istotną część portfela inwestycyjnego CPD SA. Dlatego też poddanie pod głosowanie w dniu 3 lipca 2014 r. na sesji Rady m.st. Warszawy i przyjęcie uchwałą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I. było niezmiernie ważne i istotne dla Spółki. Było ostatecznym zwięźeniem 8 lat prac konsultacyjnych i koncepcyjnych od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy w roku 2006.

Dokument ten umożliwia rozpoczęcie rewitalizacji zdegradowanych terenów poprzemysłowych oraz uporządkowanie urbanistyczne obszaru o powierzchni około 220 ha, który stanowi 25 % powierzchni całej dzielnicy Ursus. Obecnie jest to obszar o największym potencjale inwestycyjnym na terenie m. st. Warszawy objęty jednorodnym planem zagospodarowania przestrzennego z doskonałymi, nowoczesnymi rozwiązaniami infrastrukturalnymi w zakresie komunikacji publicznej: szynowej i drogowej, oddalony tylko o 9 km od ścisłego centrum Warszawy i 5 min jazdy samochodem od lotniska Fryderyka Chopina.

➤ **UPRAWOMOCNIENIE SIĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W REJONIE ULICY ORŁÓW PIASTOWSKICH – CZĘŚĆ I**

15 sierpnia 2014 r zakończył się ostatni etap formalnego uprawomocnienia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - Część I.

Uchwała wraz z całą dokumentacją została przekazana do Wojewody Mazowieckiego, który w ramach swoich uprawnień, w dniu 5 sierpnia 2014 roku, na stronach w Dzienniku Urzędowego Województwa Mazowieckiego opublikował Rozstrzygnięcie Nadzorcze.

W związku z tym, MPZP dla terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - Część I., w brzmieniu skorygowanym przez Wojewodę Mazowieckiego, wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa, czyli w dniu 15 sierpnia 2014 roku.

Zgodnie z zapisami planu miejscowego na tej przestrzeni tylko Spółka, poprzez swoje spółki zależne od CPD SA, jako największy inwestor, może zrealizować inwestycje o powierzchni użytkowej około 750 tys m, z czego około 652 tys m² przeznaczone może być pod budownictwo mieszkaniowe, a 58 tys pod zabudowę usługowo handlową i 40 tys m² pod budownictwo publiczne. Zamiarem Spółki jest modyfikacja powyższych założeń w celu optymalizacji zabudowy oraz zwiększenia atrakcyjności

lokalizacji dla potencjalnych mieszkańców i poprzez to osiągnięcie maksymalnej wartości projektu dla jej akcjonariuszy.

Spółki z grupy kapitałowej CPD planują realizację wielofunkcyjnego obszaru miejskiego z budynkami mieszkalnymi obejmujących głównie mieszkania o powierzchni 40 - 80 m². Mieszkania wybudowane w ramach projektu będą przeznaczone przede wszystkim dla młodych, pracujących osób lub rodzin poszukujących swojego pierwszego mieszkania. Cena mieszkania dostosowana będzie do uwarunkowań rynkowych i możliwości zakupowych potencjalnych nabywców. Łatwy i wygodny dojazd do centrum Warszawy stanowić mają szczególną zaletę projektu dla docelowej grupy odbiorców. Dogodny dojazd komunikacją publiczną stanowi dodatkowy atut tego terenu:

- dojazd koleją miejską – lokalizacja projektu pomiędzy stacjami Warszawa Ursus i Warszawa Ursus Północny, Gołębki i Niedźwiadek leżącymi na dwóch głównych trasach kolejowych, umożliwi dojazd do centrum w ok. 14 minut;
- dojazd samochodem / autobusem – bezpośrednie sąsiedztwo projektu z przystankami autobusowymi dwunastu linii oraz zachodniej obwodnicy Warszawy połączonej dzięki wybudowanymi ulicami ul. Nowomory oraz ul. 4 Czerwca 1989 r. gwarantuje bliskość ważnych węzłów komunikacyjnych.

Aktualne tendencje na rynku wskazują duże zapotrzebowanie rynku na mieszkania o niewielkich powierzchniach i w umiarkowanych cenach. Projekt w Ursusie został tak pomyślany, aby swymi produktami idealnie wpisał się w potrzeby rynku, dlatego Spółka spodziewa się dużego popytu na dostarczane mieszkania. Ponadto, Spółka oczekuje dużego zainteresowania projektem wśród docelowej grupy odbiorców ze względu na przewagę konkurencyjną wynikającą z położenia i elastyczności projektu, innowacyjnych rozwiązań Smart City oraz planowanych atrakcyjnych cen.

Powyższe fakty świadczą, iż uchwalenie planu oraz poczynione inwestycje infrastrukturalne otworzyły nowy rozdział w historii dzielnicy Ursus. Zagospodarowanie tak wielkiej powierzchni i oddanie jej ponownie mieszkańcom to nie tylko proces rewitalizacji. To uruchomienie wielkiego procesu inwestycyjnego, stworzenie setek nowych miejsc pracy, osiedlenie nowych mieszkańców oraz zrealizowanie wielu inwestycji ważnych z punktu widzenia dzielnicy, choćby w warstwie edukacyjnej.

To także realizacja nowego modelu współpracy między miastem, dzielnicą a inwestorami. W procesie uchwalania planu spółki z zależne CPD nieodpłatnie przekazały miastu ponad 9,5 ha terenów przeznaczonych w planie pod inwestycje publiczne. To działanie zdjęto z budżetu samorządowego poważny wydatek związany z wykupem ziemi, pieniądze te będzie można przeznaczyć na inwestycje dzielnicowe na tym terenie.

➤ **PODPISANIE AKTÓW NOTARIALNYCH**

Jako zwieńczenie trwających niemal cztery lata rozmów z miastem stołecznym Warszawa oraz Skarbem Państwa, 3 lipca 2014 r., spółki zależne CPD SA tj.: Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i miasto stołeczne Warszawa i Skarb Państwa, zawarły umowy w formie aktów notarialnych, obejmujące przeniesienie praw użytkowania wieczystego działek na miasto stołeczne

CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

Warszawa oraz Skarb Państwa. Ww. tereny w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I, przeznaczone są na tereny publiczne.

Spółki zależne zawarły następujące umowy:

- Umowa przedwstępna sprzedaży zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółką 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a miastem stołecznym Warszawa dotyczy sprzedaży przez Spółkę Zależną, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o następujących numerach KW WA1M/00228713/9, WA1M/00283412/2, WA1M/00338241/3, WA1M/00359139/8, WA1M/00453511/9, WA5M/00444063/5, WA5M/00444810/7, WA5M/00460144/5, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w księgach spółek to 5 687 012,99 złotych. Cena sprzedaży opiewa na kwotę 1 złoty za nieruchomość.
- Umowa darowizny zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółkami Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a miastem stołecznym Warszawa dotyczy nieodpłatnego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości o numerach KW WA5M/00444808/0, WA5M/00473247/1, WA5M/00470813/9, WA5M/00470814/6, WA1M/00283410/8, WA1M/00283123/9, WA1M/00283128/4, WA1M/00338197/9, WA1M/00454073/3, WA1M/00283125/3, WA1M/00060388/5, WA1M/00359150/1, WA5M/00443952/7, WA1M/00060218/3, WA1M/00060294/9, WA5M/00444064/2, WA5M/00444065/9, WA1M/00233103/8, WA1M/00377082/5, WA1M/00432820/5, WA5M/00443951/0, WA5M/00444066/6, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w księgach to 23 462 396,59 złotych.
- Umowa rozwiązania użytkowania wieczystego zawarta 3 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego między spółką Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Skarbem Państwa, dotyczy rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości o numerach KW WA1M/00228714/6 oraz WA5M/00444807/3, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Łączna wartość ewidencyjna nieruchomości w księgach to 12 758 402 złotych.

Bezpłatne uzyskanie powyższych terenów przez miasto, jest następnym etapem przybliżającym dzielnicę Ursus do kompleksowej rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych po byłych Zakładach Przemysłowych Ursus. Wpływa to pozytywnie na zsynchronizowane i zrównoważone uruchomienie wielofunkcyjnej inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie jest niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

CPD, jako największy inwestor na tym terenie pragnie w podniosły sposób zaznaczyć rozpoczęcie inwestycji na obszarze objętym nowo uchwalonym planem, która wpisuje się w nowy rozdział współpracy pomiędzy samorządem a deweloperem w dziedzinie rozwoju obszarów pod obiekty publiczne – drogi, obiekty oświatowe, kulturalne włączając w to zorganizowanie muzeum poświęconego historii Ursusa i tym samym podkreślić wagę, jaką miało uchwalenie planu zagospodarowania tych

terenów nie tylko dla mieszkańców dzielnicy, ale całej Warszawy. Uchwalenie miejscowego planu było zwieńczeniem wszystkich innych inwestycji publicznych na tym terenie: między innymi Zachodnia Obwodnica Warszawy, węzeł komunikacyjny Salomea oraz nowo wybudowane arterie komunikacyjne ul. 4 Czerwca 1989 r. i ul. Nowomory nad traktami kolejowymi.

➤ **PODPISANIE UMOWY PRZEZ CPD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE – ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA URSUSIE**

Rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowej na terenie Ursusa nastąpiło w dniu 10 września 2014 roku. Tego dnia 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:

CPD Spółka Akcyjna w Warszawie, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Lokia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr),

a

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

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na części nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD tj. spółki 1/95 Gaston Investments sp. z o.o. spółka komandytowa w Warszawie. Nieruchomość powyższa składa się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha i znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

Na Nieruchomości zostanie zrealizowana w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o prognozowanej powierzchni ok. 20.000 m² PUM, której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie świadczyła usługi zastępstwa inwestorskiego nad Przedsięwzięciem. 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 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 była warunkowa i weszła w życie po uzgodnieniu (zaakceptowaniu) przez jej strony wszystkich załączników do Umowy oraz, w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Spółki Komandytowej, po uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców, co miało miejsce w dniu 17 lutego 2015 roku.

➤ **ZGODA UOKIKU**

W dniu 17 lutego 2015 roku Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”), Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy Smart City sp. z o.o. w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przez Spółkę Zależną, Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie.

W ten sposób spełnił się warunek zawieszający z Umowy Inwestycyjnej z 10 września 2014 roku w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Smart City spółka z o.o. spółka komandytowa z

siedzibą w Warszawie i tym samym zamiany umożliwiło to do wprowadzenia zamian w strukturze CPD S.A.

➤ **ZMIANA W STRUKTURZE CPD SA - PRZYSTĄPIENIA UNIDEVELOPMENT S.A. DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ**

W dniu 9 marca 2015 roku został zawarty aneks do umowy Spółki Smart City w organizacji sp. z o.o. sp. k., na mocy którego Unidevelopment S.A. przystąpi do Spółki Komandytowej, w charakterze Komandytariusza, wniósł pierwszą część wkładu i zobowiązał się do wniesienia pozostałej części wkładu pieniężnego w terminie ustalonym w umowie inwestycyjnej zawartej w dniu 10 września 2014 roku.

➤ **ZWIĘKSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2014**

Zgodnie z wycenami dokonany przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2014 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu spółek zależnych CPD S.A. i obejmujących nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy wyniosła 587,9 mln PLN i była wyższa o 137,3 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2013. Podwyższenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2014 r. był dodatni i wyniósł 114,8 mln PLN. Na podniesienie wartości portfela nieruchomości będących w posiadaniu spółek zależnych CPD S.A., największy wpływ miało zwiększenie wartości projektu inwestycyjnego na Ursusie. Należy zauważyć, iż zmniejszenie portfela nieruchomości o działki drogowe w wyniku nieodpłatnego przekazania terenów publicznych na rzecz m st. Warszawa, nie wpłynęło negatywnie na wartość portfela nieruchomości a wręcz odwrotnie. Przekazanie dróg ułatwiło podjęcie przez radnych m st. Warszawa decyzji o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania na terenie po byłych zakładach ZPC Ursus i tym samym podniesienie wartości inwestycyjnej całego obszaru.

Dodatkowo istotny wpływ na wzrost wartości nieruchomości na Ursusie miało przeniesienie zwrotnie na rzecz spółki pod firmą 4/113 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę numer 113 wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń usytuowanych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne przedmioty własności,.

Dodatkowymi czynnikami, które dodatnio wpłynęły na wartość portfela nieruchomości będących w posiadaniu spółek zależnych CPD S.A., były wzrosty wartości budynków Iris, Solar i Aquarius wynikające z rosnących przychodów z najmu w związku z postępującą komercjalizacją powierzchni oraz z przewidywaną przez analityków poprawą na rynku najmu nieruchomości komercyjnych w Warszawie.

➤ **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

Budynek Iris, należący do spółki zależnej Belise Investments sp. z o.o., jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na dzień publikacji raportu nadal prowadzone są aktywne działania mające na celu komercjalizację 100% powierzchni budynku. Na dzień publikacji raportu budynek jest wynajęty w 88,5 %. Obecnie finalizowane są kwestie dokumentacyjne mające na celu dokonanie konwersji kredytu budowlanego udzielonego przez BZ WBK w kredyt inwestycyjny udzielony również przez ten bank.

➤ **SPADEK KOSZTÓW ADMINISTRACYJNYCH**

Koszty administracyjne Spółki w roku 2014 zamknęły się w kwocie 2,2 mln PLN i były o 0,5 mln PLN niższe od ubiegłorocznych. Spadek kosztów administracyjnych w porównaniu z rokiem 2013 był spowodowany konsekwentnie realizowaną strategią optymalizacji kosztów co przyniosło wymierne efekty w obniżeniu kosztów Spółki z tytułu korzystania z usług doradczych (spadek kosztów o 0,2 mln PLN) oraz spadkiem kosztów wynagrodzeń (o 0,1 mln PLN)

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI

CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

W roku 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły zmiany opisane szczegółowo w punkcie IV niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi następujące osoby:

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

7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Spółka nie prowadzi własnych projektów deweloperskich. Dotychczasowe projekty były realizowane przez podmioty zależne z Grupy Kapitałowej i finansowane zarówno przy wykorzystaniu środków własnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem CPD S.A.

8. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI

W ocenie Zarządu w roku 2014 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Spółki.

9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI

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

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

10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2014 do 31.12.2014 (w tys. PLN)	Od 01.01.2013 do 31.12.2013 (w tys. PLN)	2014/2013 (%)
Przychody ze sprzedaży usług	621	999	-37,8%
Koszty sprzedaży	-	-	-
Wynik na sprzedaży	621	999	-37,8%
Koszty administracyjne	-2 195	-2 647	-17,1%
Koszty marketingowe	-155	-152	2,0%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	9	0	-
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	90 966	-67 590	-234,6%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	18 047	21 144	-14,6%
Pozostałe przychody operacyjne	1	61	-98,4%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

Pozostałe koszty operacyjne	-133	-1 495	-91,1%
Zysk / (Strata) operacyjna	107 161	-49 680	-315,7%
Przychody finansowe	9 774	1 697	476,1%
Koszty finansowe	-1 278	-284	349,9%
Zysk / (Strata) przed opodatkowaniem	115 656	-48 267	-339,6%
Podatek dochodowy	-	-	-
Zysk / (Strata) netto	115 656	-48 267	-339,6%
Podstawowy zysk / (strata) netto na 1 akcję (PLN)	3,37	-1,42	-337,5%
Rozwodniony zysk / (strata) netto na 1 akcję (PLN)	2,96	-1,42	-308,5%

W roku 2014 Spółka CPD S.A. dzięki konsekwentnie realizowanej przez ostatnich kilka lat strategii w stosunku do spółek kontrolujących w całości projekt Ursus poprawiła wynik netto w porównaniu z rokiem poprzednim o 163,9 mln PLN, zamykając rok zyskiem netto w kwocie 115,7 mln PLN.

Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość zysku netto w roku 2014 była zmiana stanu odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w wysokości 91,0 mln PLN. Spółka dokonała analizy utraty wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym. W związku z uchwaleniem w lipcu 2014 r. planu zagospodarowania w Ursusie nastąpił znaczny wzrost aktywów netto spółek zależnych wyniku przekwalifikowania gruntów posiadanych przez te spółki. Tym samym zaistniała przesłanka do tego, aby rozwiązać część wcześniejszych odpisów. Szczegóły odpisów zostały przedstawione w notach 3.3 i 4 Sprawozdania finansowego Spółki.

Do poprawy wyniku netto przyczynił się również znaczny wzrost przychodów finansowych w kwocie 8,1 mln PLN, który był wynikiem rozpoznania przychodów finansowych z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego związanego z emisją obligacji zamiennych na akcje denominowanych w EUR.

Konsekwentnie realizowana strategia optymalizacji kosztów również w roku 2014 miała istotny, pozytywny wpływ na wysokość zysku netto. Głównie dzięki redukcji kosztów administracyjnych o 0,5 mln PLN, spowodowanych zmniejszonym zapotrzebowaniem Spółki na usługi doradcze (spadek o 0,2 mln PLN) oraz spadkiem kosztów wynagrodzeń (o 0,1 mln PLN).

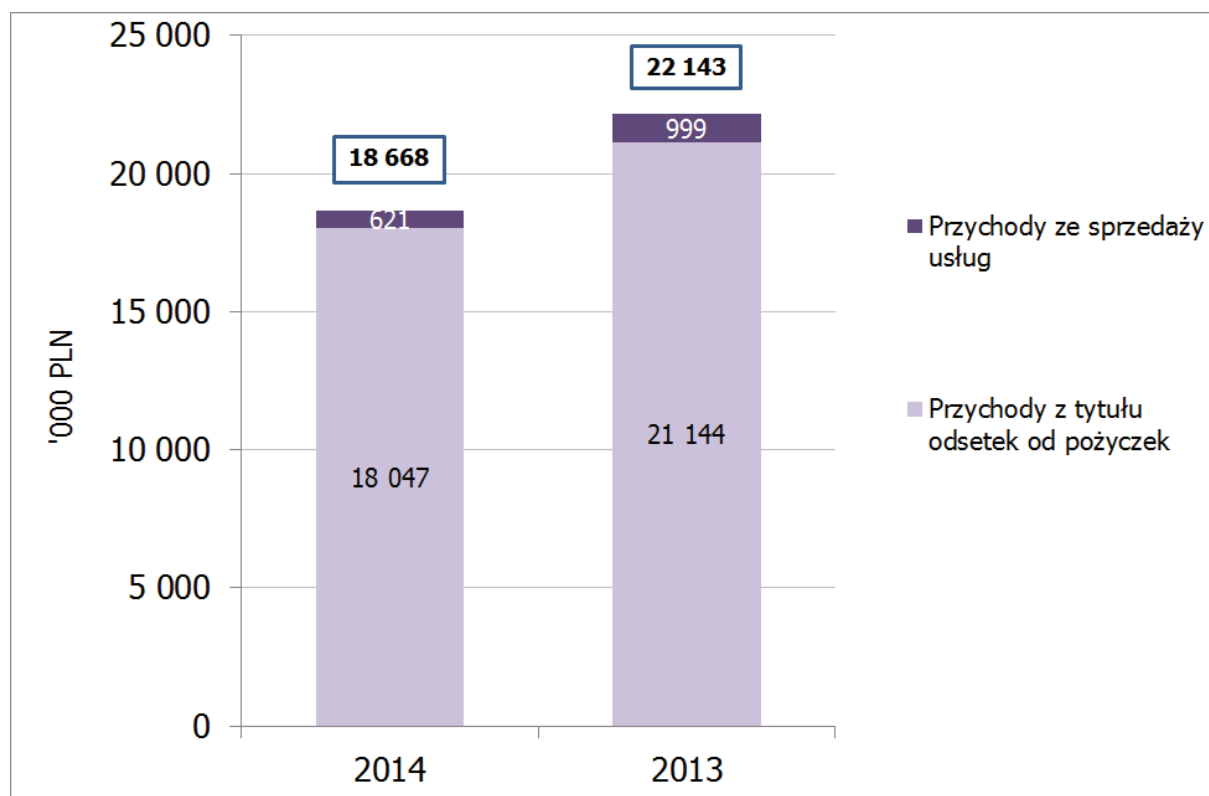
Negatywny wpływ na końcową wysokość zysku netto Spółki wywarł natomiast wzrost kosztów finansowych w kwocie 1,0 mln PLN, spowodowany przede wszystkim emisją obligacji zamiennych na akcje we wrześniu 2014 roku i w konsekwencji rozpoznaniem kosztów odsetek od tych obligacji.

Największą pozycją przychodową w rachunku wyników Spółki w wysokości 18,0 mln PLN były przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej CPD SA. Przychody te zmniejszyły się o 3,1 mln PLN w porównaniu z rokiem 2013. Spadek ten wynikał z faktu sukcesywnego obniżania przez Radę Polityki Pieniężnej wysokości stóp procentowych ogłaszanych przez NBP. W związku z powyższym przeciętny poziom stopy WIBOR w roku 2014 był niższy niż w roku 2013. Spadek ten miał ujemny wpływ na końcowy zysk netto Spółki.

W roku 2014 Spółka osiągnęła również przychody ze sprzedaży usług w kwocie 0,6 mln PLN, które były niższe o 0,4 mln PLN w stosunku do roku 2013. 100% przychodów wygenerowanych w 2014 roku pochodziło ze sprzedaży krajowej z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy. Zmniejszenie przychodów Spółki jest konsekwencją strategii optymalizacji kosztów w spółkach zależnych.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów operacyjnych w latach 2014 i 2013.

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014



	Na dzień:		Zmiana
	31.12.2014 (w tys. PLN)	31.12.2013 (w tys. PLN)	2014/2013 %
Aktywa razem	459 134	324 823	41,3%
Aktywa trwale, w tym:	446 959	318 272	40,4%
<i>Rzeczowe aktywa trwale</i>	6	7	-14,3%
<i>Wartości niematerialne z wył. wartości firmy</i>	7	10	-30,0%
<i>Należności długoterminowe</i>	443 516	315 065	40,8%
<i>Obligacje</i>	3 430	3 190	7,5%
<i>Udziały w jednostkach zależnych</i>	0	0	-
Aktywa obrotowe, w tym:	12 175	6 551	85,9%
<i>Należności handlowe i pozostałe</i>	104	196	-46,8%
<i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>	12 071	6 355	89,9%
Pasywa razem	459 134	324 823	41,3%
Kapitały własne razem, w tym:	401 146	313 398	28,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 460	-5,0%
<i>Nabycie akcji własnych w celu umorzenia</i>	0	-12 300	-100,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	0	-
<i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji</i>	796 643	796 643	0,0%
<i>Skumulowane zyski (straty)</i>	-371 861	-475 391	-21,8%
Zobowiązania długoterminowe	55 649	9 304	498,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	2 338	2 121	10,2%

Na koniec roku 2014 aktywa Spółki były o 134,3 mln PLN wyższe niż na koniec roku 2013. Na zwiększenie wartości aktywów największy wpływ miało omówione powyżej częściowe odwrócenie odpisów należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Należności długoterminowe z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym wzrosły o 128,5 mln PLN (41%) w wyniku możliwości realizacji projektów inwestycyjnych tych spółek na skutek uchwalenia planu przestrzennego zagospodarowania dla terenów posiadanych przez te spółki.

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

Wartość aktywów obrotowych Spółki, w porównaniu do roku 2013, wzrosła o 5,6 mln PLN. Na wzrost ten wpłynęło przede wszystkim zwiększenie środków pieniężnych będące rezultatem emisji obligacji zamiennych. Celem emisji obligacji było pozyskanie kapitału koniecznego do uruchomienia projektu Ursus Smart City przez spółki zależne oraz dokończenie komercjalizacji projektu IRIS prowadzonego przez spółkę zależną Belise Investments sp z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2014 kapitały własne CPD S.A. wynosiły 401,1 mln PLN i stanowiły 87% sumy bilansowej. Wzrost wartości kapitałów własnych wyniósł 28% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe o wartości 55,6 mln PLN. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych 3-letnich obligacji zamiennych wynosiły 24,1 mln. Zobowiązania z tytułu wbudowanego instrumentu pochodnego związanego z emisją obligacji zamiennych denominowanych w EUR wynosiły 18,8 mln PLN. 12,8 mln PLN dotyczyło natomiast zobowiązania wobec spółki zależnej Lokia Enterprises Ltd z tytułu otrzymanej pożyczki.

Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2,3 mln PLN stanowiły mniej niż 1% sumy bilansowej Spółki. Największą pozycję wśród tych zobowiązań stanowiła rezerwa na podatek za lata ubiegłe (2 mln PLN).

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

	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	12,6%	3,5%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	12,1%	2,9%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2,8%	2,9%
Wyemitowane obligacje	5,2%	0,0%
Wbudowany instrument pochodny	4,1%	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	0,5%	0,7%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,5%	0,7%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2013 uległa struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 2,9% na koniec grudnia 2013 r. do 12,1% na koniec grudnia 2014 r. Zmiana ta jest w głównej mierze wynikiem emisji 3-letnich obligacji zamiennych na akcje. Udział zadłużenia krótkoterminowego był niewielki i dotyczył w głównej mierze rezerwy na podatek za lata ubiegłe.

11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Spółkę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Spółka. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ RYNKÓW, NA KTÓRYCH SPÓŁKA I JEJ GRUPA KAPITAŁOWA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ**

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, w tym takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia, mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową i mogą mieć wpływ na ich sytuację finansową.

Tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2014 wyniosło 3,3% i było znacznie szybsze niż w roku 2013, kiedy wyniosło 1,7%. Rządowe prognozy na rok 2015 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie 3,4%, przy czym nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w kolejnych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z PROCESEM UZYSKIWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, MOŻLIWOŚCIĄ ICH ZASKARŻANIA ORAZ BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku niezyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka zaskarżenia wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylecia, co z kolei negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki.

Dodatkowo, istnieje ryzyko niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach gdzie nie przyjęto planów zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Spółka, koncentrując się na działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać Spółce trudności w pozyskaniu odpowiednich gruntów po atrakcyjnych cenach pod nowe inwestycje. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszu. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności oczekiwanego znacznego wzrostu skali działalności. Realizacja strategii zależy od wielu czynników determinujących sytuację na rynku nieruchomości, które pozostają niezależne od Spółki. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektów deweloperskich. W przypadku odejścia kluczowych pracowników ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu, a z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejścia przez kredytodawców majątku Spółki,

stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

- **RYZYO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2014 r. równowartość 137,8 mln PLN. Również w przyszłości Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wykluczają zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

- **RYZYO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności powstaje, gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Spółki jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

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

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 przekraczałyby 10% kapitałów własnych CPD S.A.

13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI

Powiązania organizacyjne i kapitałowe CPD S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie 2. *CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu.

14. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2014 Spółka nie zawarła nowych umów, będących umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych,

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

- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2014 wynoszącą 70.608 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2014 r. wynoszącego 4,2623 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2014 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2014 wynoszącą 24 273 798,5 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2014 r. wynoszącego 4,2623 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2014 r.;

- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2014 wynoszącą 18 796 743 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2014 r. wynoszącego 4,2623 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2014 r.;

Ponadto CPD S.A. udzieliła pożyczek jednostkom powiązanim. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2014 r. wynosi 443.516 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Umowy te stanowią umowę znaczącą z uwagi na ich łączną wartość wyższą niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2014 r.

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

15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanimi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanimi zostały opisane w Nocie 22 *Transakcje z jednostkami powiązanimi* do Sprawozdania Finansowego Spółki.

16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W roku obrotowym 2014 terminowo realizowane były zobowiązania wynikające z dwóch najistotniejszych dla Grupy umów kredytowych:

• UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM ZACHODNIM WBK S.A.

Umowa ta została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A., Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja) i dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego Iris, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono:

- 1) Kredytu Inwestycyjnego, do kwoty 20.141.000 EUR udzielonego w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu;
- 2) odnawialnego Kredytu VAT do kwoty 2.100.000 PLN, udzielonego w celu finansowania lub częściowego refinansowania podatku VAT należnego w związku z realizacją projektu.

W odniesieniu do Kredytu VAT ostateczna spłata nastąpi nie później niż w dacie konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. W przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r. W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z powyższą umową kredytową.

Zgodnie z obowiązującą umową konwersja kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny miała nastąpić w dniu 31.12.2014r. Między innymi warunkami uzyskania konwersji kredytu i tym samym zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu na sierpień 2019 r., było osiągnięcie określonego w umowie kredytowej wskaźnika pokrycia obsługi długu oraz odpowiedni stopień wynajmu powierzchni. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu został osiągnięty oczekiwany wskaźnik pokrycia długu natomiast nie został osiągnięty stopień wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, iż najistotniejszym wskaźnikiem dotyczącym możliwości spłaty kredytu jest wskaźnik obsługi długu, za zgodą banku, kredyt może zostać przekonwertowany na obecnym poziomie wynajmu powierzchni 88,5%. Obecnie trwają prace

przygotowawcze mające na celu zebranie wszystkich dokumentów pozwalających na przekonwertowanie kredytu i tym samym zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu na sierpień 2019 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie została jeszcze podpisana stosowna umowa, w związku z tym bankowi przysługuje teoretyczne prawo do wypowiedzenia umowy i żądania spłaty całości zadłużenia. W ocenie Zarządu Grupy, w oparciu o historię kredytową spółek zależnych CPD S.A., dotychczasową współpracę w bankiem BZ WBK jak również realne możliwości spółki zależnej CPD S.A., na pozyskanie refinansowania kredytu w innym banku przy obecnych wskaźnikach osiągniętych przez Belise Investments sp z o.o. (poziom wynajmu 88,5%), ryzyko, że spółka zależna CPD S.A., nie będzie w stanie się wywiązać ze swoich zobowiązań kredytowych wobec banku BZ WBK jest bardzo ograniczone.

W okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie poręczenia i gwarancje udzielone w związku z powyższą umową kredytową.

• **UMOWA KREDYTOWA Z MBANKIEM**

18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytowa z Robin Investments sp. zo.o, będącą spółką zależną CPD SA, a mBank Hipoteczny S.A., na podstawie, której Robin Investments Sp. z o.o. został udzielony kredyt w wysokości 4.450.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Aquarius”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 8.900.000 EUR,
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50000,00 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 4.450.000 EUR,
- 3) zastawy rejestrowe (oraz jako zabezpieczenie przejściowe – do czasu wpisania zastawów rejestrowych do rejestru zastawów – zastawy finansowe) na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt został udostępniony Kredytobiorcy w kwocie 4.450.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

• **UMOWA KREDYTOWA Z MBANKIEM**

18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytowa pomiędzy spółką zależną LAKIA Investments sp. z o.o. spółką zależną CPD SA, a mBank Hipoteczny S.A., na podstawie, której, LAKIA Investments Sp. z o.o. ma zostać udzielony kredyt w wysokości 5.850.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Solar”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000 EUR na ustanowiona na:
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50000,00 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR
- 3) zastawy rejestrowe (oraz jako zabezpieczenie przejściowe – do czasu wpisania zastawów rejestrowych do rejestru zastawów – zastawy finansowe) na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt został udostępniony Kredytobiorcy w kwocie 5.850.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

• **UMOWA INWESTYCYJNA**

Umowa zawarta została 10 września 2014 roku pomiędzy:

CPD Spółka Akcyjna w Warszawie, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Lakia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr),

a

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

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na części nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD tj. spółki 1/95 Gaston Investments sp. z o.o. spółka komandytowa w Warszawie. Nieruchomość powyższa składa się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha i znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

• **UMOWA ZAKUPU**

30 stycznia 2015 roku należące do grupy CPD spółki:

(1) Buffy Holdings No. 1 Limited z siedzibą w Nikozji, Republika Cypru,

(2) Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
podpisały z firmą

I.M.E.S. – INDUSTRIA MECCANICA E STAMPAGGIO S.P.A. z siedzibą w Sumirago, Włochy

umowę sprzedaży na rzecz Buffy Holdings No. 1 Limited 100% udziałów spółki IMES POLAND sp. z o.o..

Spółka nabywana posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działki nr 98, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 69 457 m² i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w

Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość pozwala na wybudowanie około 80 000 m² powierzchni mieszkaniowo-usługowej. Zakup powyższego aktywa stanowił istotny element w strategii Grupy Kapitałowej CPS S.A. gdyż jest strategicznym dopełnieniem portfela gruntów budowlanych o bardzo dużym potencjale mieszkaniowo- usługowym na terenie dzielnicy Ursus. Dzięki tej transakcji obszar kontrolowany przez Spółkę to ponad 57 ha, z czego 80% stanowią tereny mieszkaniowo – usługowe. Poprzez tą transakcję Spółka stała się głównym inwestorem na jednym z najbardziej atrakcyjnych obszarów inwestycyjnych na terenie Warszawy.

Zgodnie z zawartą Umową, Spółka zależna Kupującą poręcza zapłatę:

- pełnej wysokości skorygowanej ceny, zgodnie z warunkami określonymi w Umowie;
- kar umownych wynikających ze zdarzeń określonych w Umowie;
- wszelkich płatności wynikających z nieprawdziwych gwarancji i reprezentacji Kupującego wynikających z Umowy.

Ponadto CPD S.A. udzieliła pożyczek jednostkom powiązanim. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2014 r. wynosi 443.516 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Szczegóły zostały zaprezentowane w notach 4 *Należności długoterminowe* oraz 7 *Należności handlowe i pozostałe należności* do Sprawozdania finansowego Spółki.

Spółka otrzymała także pożyczkę od swej spółki zależnej Lacia Enterprises Ltd. Całkowita kwota pożyczki (kwota główna i odsetki) na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 12.769 tys. PLN. Szczegóły zostały zaprezentowane w notce 12 *Pożyczki* do Sprawozdania finansowego Spółki.

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

• EMISJA AKCJI SERII F

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

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

• SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

1 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 173.239,40 PLN (słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści dziewięć złotych czterdzieści groszy), w wyniku umorzenia 1.732.394 (słownie: jeden milion siedemset trzydzieści dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery) akcji własnych Spółki serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda, które odpowiadały 1.732.394 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Umorzenie akcji nastąpiło na podstawie uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 29 maja 2014 r. (Rep. A nr 6337/2014).

• EMISJA OBLIGACJI SERII A

26 września 2014 roku Spółka wyemitowała obligacje zamienne I Transzy. Emitowane obligacje są obligacjami imiennymi serii A o wartości nominalnej 50.000,00 EUR każda, zamienne na akcje zwykłe na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Łączna wartość nominalna emisji na

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

podstawie uchwały nr 3 z dnia 5 sierpnia 2014 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wynosi nie więcej niż 8.000.000,00 EUR. W ramach I Transzy Spółka wyemitowała 110 obligacji serii A o wartości nominalnej 50 000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro) każda i łącznej wartości nominalnej 5.500.000 Euro. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 3 lata po Dniu Emisji tj. 27 września 2017 roku

Poza opisanymi powyżej emisjami, w roku 2014 Spółka nie emitowała innych papierów wartościowych.

• EMISJA OBLIGACJI SERII B

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, nie mającymi 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.

18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2014.

19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa CPD finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2014 zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 34,9% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Grupy stanowią kredyty i pożyczki oraz obligacje. Na koniec roku 2014 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynosiła 143 mln PLN w porównaniu do 116,1 mln PLN na koniec roku 2013. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa CPD wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2014 roku zobowiązania te wyniosły 29,3 mln PLN, co stanowiło 20,5 % łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014

We wrześniu 2014 roku Grupa wyemitowała obligacje zamienne na akcje. Na koniec 2014 r. wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 24,1 mln PLN, a biorąc pod uwagę również wartość wbudowanego instrumentu finansowego (18,8 mln PLN) całkowite zobowiązania wykazane w bilansie Grupy wyniosły 42,9 mln PLN

20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2014, kontynuując strategię koncentracji działań Spółki na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszemu upraszczaniu ulegała struktura Grupy. Kontynuowana była procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management sp. z o.o. Zmniejszenie liczby spółek zależnych od CPD S.A. z 44 na koniec roku 2011 do 37 na dzień publikacji niniejszego raportu, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania spółkami zależnymi. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2014, opisanych w punkcie 2. *CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Spółką.

21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

W roku 2014 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Marzena Bielecka	Przewodnicząca RN	PLN	60 000	01.2014 - 12.2014	-
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący RN	PLN	44 640	01.2014 - 12.2014	-
Andrew Pegge	Sekretarz RN	PLN	44 640	01.2014 - 12.2014	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	44 640	01.2014 - 12.2014	-
Wiesław Rozłucki	Członek RN	PLN	44 640	01.2014 - 12.2014	-
RAZEM			238 560		

• WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2014 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	60 000	1 584 125	1 647 125	01.2014 - 12.2014	
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	60 000	486 461	546 461	01.2014 - 12.2014	
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2014 - 12.2014	
Piotr Turchoński	Członek Zarządu	60 000	1 935 000	1 995 000	01.2014 - 12.2014	Rezygnacja z dniem 31.12.2014
RAZEM		240 000	4 005 586	4 248 586		

22. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

Członkowie Zarządu CPD S.A. nie są zatrudnieni na umowy o pracę w Spółce. Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy odwołanie ze stanowiska następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

23. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcję w Zarządzie Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

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	4 250	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.

24. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

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

25. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

26. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2013 i 2014 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2014 zgodnie z podpisanymi umowami wyniosło 200.000 PLN netto, z czego:

- ✓ 87.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r. (umowa z dnia 4 sierpnia 2014 r.);
- ✓ 113.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r. (umowa z dnia 3 lutego 2015 r.).

Łączne wynagrodzenie audytora za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. wyniosło 236.000 PLN, z czego:

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

27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2013 roku:

	Na dzień:		Udział w aktywach razem 2014	Udział w aktywach razem 2013	Zmiana 2014/2013
	31.12.2014	31.12.2013			
	(w tys. PLN)				
Rzeczowe aktywa trwałe	6	7	0,001%	0,002%	-14,3%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	7	10	0,002%	0,003%	-30,0%
Należności długoterminowe	443 516	315 065	96,6%	97,0%	40,8%
Obligacje	3 430	3 190	0,7%	1,0%	7,5%
Udziały w jednostkach zależnych	0	0	-	-	-
Aktywa trwałe	446 959	318 272	97,3%	98,0%	40,4%
Należności	104	196	0,02%	0,1%	-46,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 071	6 355	2,6%	2,0%	89,9%
Aktywa obrotowe razem	12 175	6 551	2,7%	2,0%	85,8%
AKTYWA RAZEM	459 134	324 823	100,0%	100,0%	41,3%

Struktura pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2013 roku:

	Na dzień:		Udział w pasywach razem 2014	Udział w pasywach razem 2013	Zmiana 2014/2013
	31.12.2014	31.12.2013			
	(w tys. PLN)				
Kapitał podstawowy	3 286	3 460	0,7%	1,1%	-5,0%
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	-12 300	-	-3,8%	-100,0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,2%	0,3%	0,0%
Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	-27 909	0	-6,1%	-	-
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	796 643	796 643	173,5%	245,3%	0,0%
Skumulowane zyski (straty)	-371 861	-475 391	-81,0%	-146,4%	-21,8%
Kapitały własne	401 146	313 398	87,4%	96,5%	28,0%
Wyemitowane obligacje	24 065	0	5,2%	-	-
Wbudowany instrument pochodny	18 815	0	4,1%	-	-
Kredyty, pożyczki, w tym leasing finansowy	12 769	9 304	2,8%	2,9%	37,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	55 649	9 304	12,1%	2,9%	498,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 338	2 121	0,5%	0,7%	10,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 338	2 121	0,5%	0,7%	10,2%
Zobowiązania razem	57 987	11 425	12,6%	3,5%	407,5%
PASYWA RAZEM	459 134	324 823	100,0%	100,0%	41,3%

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w latach 2013 i 2014 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

ELŻBIETA WICZKOWSKA
PREZES ZARZĄDU

COLIN KINGSNORTH
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

VI. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**VII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31
GRUDNIA 2014 R.**

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA
DO 31 GRUDNIA 2014 R.**

CPD S.A.

Sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
2.2 Rzeczowe aktywa trwałe	12
2.3 Udziały w jednostkach zależnych	13
2.4 Aktywa finansowe	13
2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
2.6 Kapitał podstawowy	13
2.7 Zobowiązania handlowe	13
2.8 Kredyty i pożyczki	13
2.9 Złożone instrumenty finansowe	14
2.10 Wbudowane instrumenty pochodne	14
2.11 Odroczone podatek dochodowy	14
2.12 Świadczenia pracownicze	15
2.13 Rezerwy	15
2.14 Ujmowanie przychodów	15
2.15 Pozostałe przychody	16
2.16 Koszty	16
2.17 Koszty z tytułu odsetek	16
2.18 Waluty obce	17
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	17
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	17
3.2 Zarządzanie kapitałem	19
3.3 Znaczące szacunki	19
4 Należności długoterminowe	22
5 Udziały w jednostkach zależnych	23
6 Obligacje	23
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	23
8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24
9 Kapitał podstawowy	24
10 Kapitał rezerwowowy	27
11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	27
12 Pożyczki	27
13 Wyemitowane obligacje	28
14 Odroczone podatek dochodowy	29
15 Przychody ze sprzedaży usług	30
16 Koszty administracyjne	30
17 Pozostałe przychody operacyjne	30
18 Pozostałe koszty operacyjne	30
19 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	30
20 Przychody i koszty finansowe	31
21 Efektywna stopa podatkowa	31
22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	31
23 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki	32
24 Transakcje z jednostkami powiązanymi	32
25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	35
26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych	35
27 Segmenty operacyjne	36
28 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym	36
29 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych	36
30 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy	36
31 Zdarzenia po dniu bilansowym	36

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31/12/2014	31/12/2013
Przychody ze sprzedaży usług	15	621	999
Koszty administracyjne	16	(2 195)	(2 647)
Koszty marketingowe		(155)	(152)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		9	0
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	4 , 5	90 966	(67 590)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	19	18 047	21 144
Pozostałe przychody operacyjne	17	1	61
Pozostałe koszty operacyjne	18	(133)	(1 495)
ZYSK (STRATA) OPERACYJNA		107 161	(49 680)
Przychody finansowe	20	9 774	1 697
Koszty finansowe	20	(1 278)	(284)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		115 656	(48 267)
Podatek dochodowy	21	0	0
ZYSK (STRATA) NETTO		115 656	(48 267)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		115 656	(48 267)
Zysk / Strata			
przypadająca na akcjonariuszy Spółki		115 656	(48 267)
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		115 656	(48 267)
PODSTAWOWY ZYSK / STRATA			
NA 1 AKCJĘ	25	3,37	(1,42)
ROZWODNIONY ZYSK / STRATA			
NA 1 AKCJĘ	25	2,96	(1,42)

Noty objaśniające na stronach od 7 do 37 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	Na dzień	
		31/12/2014	31/12/2013
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		6	7
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		7	10
Należności długoterminowe	4	443 516	315 065
Obligacje		3 430	3 190
Udziały w jednostkach zależnych	5	0	0
		446 959	318 272
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	104	196
- należności i pożyczki		99	181
- rozliczenia międzyokresowe		5	15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	12 071	6 355
		12 175	6 551
Aktywa razem		459 134	324 823
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 460
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(12 300)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	13	(27 909)	0
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	26	796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(371 861)	(475 391)
Kapitał własny razem		401 146	313 398
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Wyemitowane obligacje	13	24 065	0
Wbudowany instrument pochodny	13	18 815	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	12	12 769	9 304
		55 649	9 304
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	2 338	2 121
		2 338	2 121
Pasywa razem		459 134	324 823

Noty objaśniające na stronach od 7 do 37 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Skumulowane zyski / straty							Razem
		Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu wzięcia	Akcje własne	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Pozostałe zyski rezerwowy (straty)		
Stan na 01/01/2013		3 431	0	0	796 643	0	4 399	(431 523)	372 950
Pokrycie straty za rok 2012	1,8	0	0	0	0	0	(4 399)	4 399	0
Podwyższenie kapitału	1,8	29	0	0	0	0	0	0	29
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	0	(12 300)	0	0	0	0	(12 300)
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał	1,8	0	0	0	0	0	987	0	987
		29	0	(12 300)	0	0	(3 412)	4 399	(11 284)
Całkowite dochody okresu									
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	0	(48 267)	(48 267)
		0	0	0	0	0	0	(48 267)	(48 267)
Stan na 31/12/2013		3 460	0	(12 300)	796 643	0	987	(475 391)	313 398
Stan na 01/01/2014		3 460	0	(12 300)	796 643	0	987	(475 391)	313 398
Obniżenie kapitału przez umorzenie akcji	1,8	(174)	0	12 300	0	0	0	(12 126)	0
Obligacje objęte przez akcjonariuszy	13		(27 909)		0	0	0		(27 909)
		(174)	(27 909)	12 300	0	0	0	(12 126)	(27 909)
Całkowite dochody okresu									
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	0	115 656	115 656
		0	0	0	0	0	0	115 656	115 656
Stan na 31/12/2014		3 286	(27 909)	0	796 643	0	987	(371 861)	401 145

Noty objaśniające na stronach od 7 do 37 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31/12/2014	31/12/2013
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	(1 231)
Odsetki zapłacone		0
Zapłacony podatek dochodowy		0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 231)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		0
Udzielone pożyczki		(26 498)
Zwrot pożyczek udzielonych		6 743
Nabycie aktywów finansowych		0
Zbycie aktywów finansowych		0
Odsetki otrzymane		578
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(19 177)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych		0
Nabycie obligacji		0
Podwyższenie kapitału		0
Otrzymane kredyty i pożyczki		3 533
Splata kredytów i pożyczek		(374)
Wpływy z emisji obligacji		22 966
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		26 125
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 717
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		17 874
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		12 071

Noty objaśniające na stronach od 7 do 37 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka Celtic Property Developments 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.

Przedmiotem działalności Spółki (zgodnie ze statutem Spółki) jest działalność holdingów finansowych, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność firm centralnych (head offices).

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy Celtic Property Developments S.A. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF UE.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2014 r. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.celtic.pl w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2014.

Dnia 8 czerwca 2010 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen S.A. oraz CPD Plc. W związku z tym kapitał zakładowy Poen S.A. został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0.10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejście spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Akcje Spółki są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2014 r. obejmuje 32 863 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 19 marca 2015 r.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących CPD S.A. jest następujący:

Zarząd:

Elżbieta Donata Wiczowska - Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth - Członek Zarządu

Iwona Makarewicz - Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Rada Nadzorcza:

Andrew Pegge

Wiesław Piotr Oleś

Marzena Beata Bielecka

Mirosław Jerzy Gronicki

Wiesław Rozłucki

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Zasady te stosowane były w sposób ciągły do wszystkich prezentowanych okresów.

2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2014 r. oraz ocena ich wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki:

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszerne wytyczne dotyczące zastosowania.

Zmiana nie dotyczy niniejszego sprawozdania finansowego.

MSSF 11 „Wspólne porozumienia”

Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych porozumień do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek współkontrolowanych. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujęcia metodą praw własności.

Zmiana nie dotyczy niniejszego sprawozdania finansowego.

MSR 27 - "Jednostkowe sprawozdania finansowe"

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym porozumieniu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostkach strukturalnych. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”, MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” oraz MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych porozumieniach i niekonsolidowanych jednostkach strukturalnych. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na inne jednostki; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w niekonsolidowanych jednostkach strukturalnych.

Zmiana nie dotyczy niniejszego sprawozdania finansowego.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych porozumień. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSR 32

Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotymane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Zmiany w przepisach przejściowych do MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12

Zmiany precyzują przepisy przejściowe dla MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Podmioty przyjmujące MSSF 10 powinny ocenić, czy posiadają kontrolę w pierwszym dniu rocznego okresu dla którego po raz pierwszy zastosowano MSSF 10, a jeżeli wnioski z tej oceny różnią się od wniosków z MSR 27 i SKI 12, wtedy dane porównawcze powinny zostać przekształcone, chyba że byłoby to niepraktyczne. Zmiany wprowadzają również dodatkowe przejściowe ułatwienia przy stosowaniu MSSF 10, MSSF 11, i MSSF 12, poprzez ograniczenie obowiązku prezentacji skorygowanych danych porównawczych tylko do danych za bezpośrednio poprzedzający okres sprawozdawczy. Ponadto zmiany te znoszą wymóg prezentowania danych porównawczych dla ujawnień dotyczących niekonsolidowanych jednostek strukturalnych dla okresów poprzedzających okres zastosowania MSSF 12 po raz pierwszy.

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Podmioty inwestycyjne – zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27

Zmiany wprowadzają do MSSF 10 definicję podmiotu inwestycyjnego. Podmioty takie będą zobowiązane wykazywać swoje jednostki zależne w wartości godziwej przez wynik finansowy i konsolidować jedynie te jednostki zależne, które świadczą na jej rzecz usługi związane z działalnością inwestycyjną spółki. Zmieniono również MSSF 12, wprowadzając nowe ujawnienia na temat podmiotów inwestycyjnych.

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Ujawnienia wartości odzyskiwalnej dotyczące aktywów niefinansowych – Zmiany do MSR 36

Zmiany usuwają wymóg ujawnienia wartości odzyskiwalnej w sytuacji gdy ośrodek wypracowujący środki pieniężne zawiera wartość firmy lub aktywa niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania i nie stwierdzono utraty wartości.

Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń – Zmiany do MSR 39

Zmiany pozwalają na kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń w sytuacji, gdy instrument pochodny, który był desygnowany jako instrument zabezpieczający, zostaje odnowiony (tj. strony zgodziły się na zastąpienie oryginalnego kontrahenta nowym) w efekcie rozliczenia instrumentu z centralną izbą rozliczeniową będącego konsekwencją przepisów prawa, jeżeli spełnione są ściśle określone warunki.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 zastępuje MSR 39. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmiennym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem.

Spółka zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

KIMSF 21 „Podatki i opłaty”

Interpretacja KIMSF 21 została opublikowana 20 maja 2013 r. i obowiązuje dla lat obrotowych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 r. lub po tej dacie.

Interpretacja wyjaśnia ujmowanie księgowe zobowiązań do zapłaty opłat i podatków, które nie są podatkami dochodowymi. Zdarzeniem obligującym jest zdarzenie określone w przepisach prawa powodujące konieczność zapłaty podatku bądź opłaty. Sam fakt, że jednostka będzie kontynuować działalność w kolejnym okresie, lub sporządza sprawozdanie zgodnie z zasadą kontynuacji działalności, nie tworzy konieczności rozpoznania zobowiązania. Te same zasady rozpoznawania zobowiązania dotyczą sprawozdań rocznych i sprawozdań śródrocznych. Zastosowanie interpretacji do zobowiązań z tytułu praw do emisji jest opcjonalne.

Spółka zastosuje KIMSF 21 od 1 stycznia 2015 r.

Plany określonych świadczeń: Składki pracowników – Zmiany do MSR 19

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w listopadzie 2013 r. i obowiązują w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 r. lub po tej dacie.

Zmiany pozwalają na rozpoznawanie składek wnoszonych przez pracowników jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia w okresie, w którym praca jest wykonywana przez pracownika, zamiast przypisywać składki do okresów pracy, jeżeli kwota składki pracownika jest niezależna od stażu pracy.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2016 r.

Poprawki do MSSF 2010-2012

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. „Poprawki do MSSF 2010-2012”, które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany obowiązują w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lutego 2015 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2016 r.

Poprawki do MSSF 2011-2013

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. „Poprawki do MSSF 2011-2013”, które zmieniają 4 standardy. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Zmiany obowiązują w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2015 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2015 r.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

MSSF 14 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie. Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy, do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2016 r.

Zmiany do MSSF 11 dot. nabycia udziału we wspólnej działalności

Niniejsza zmiana do MSSF 11 wymaga od inwestora w przypadku, gdy nabywa on udział we wspólnej działalności będącej biznesem w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3 stosowania do nabycia swojego udziału zasad dotyczących rachunkowości połączeń biznesów zgodnie z MSSF 3 oraz zasad wynikających z innych standardów, chyba że są one sprzeczne z wytycznymi zawartymi w MSSF 11.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Zmiany do MSR 16 i MSR 38 dot. amortyzacji

Zmiana wyjaśnia, że stosowanie metody amortyzacji bazującej na przychodach nie jest właściwe, ponieważ przychody generowane w działalności, która wykorzystuje dane aktywa odzwierciedlają również czynniki inne niż konsumpcja korzyści ekonomicznych z danego aktywa.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 maja 2014 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub po tej dacie.

Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczyć będą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Spółka zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2017 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 15 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 16 i MSR 41 dot. upraw roślinnych

Zmiany wymagają ujmowania określonych roślin produkcyjnych, takich jak winorośle, drzewa kauczukowe czy palmy oleiste (tj. które dają plony przez wiele lat i nie są przeznaczone na sprzedaż w postaci sadzonek ani do zbioru w czasie żniw) zgodnie z wymogami MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, ponieważ ich uprawa jest analogiczna do produkcji. W rezultacie zmiany te włączają takie rośliny w zakres MSR 16 a nie MSR 41. Płody z tych roślin nadal pozostają w zakresie MSR 41.

Zmiany zostały opublikowane 30 czerwca 2014 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Zmiany do MSR 27 dot. metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych

Zmiana MSR 27 umożliwia stosowanie metody praw własności jako jednej z opcjonalnych metod ujmowania inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Zmiany zostały opublikowane 12 sierpnia 2014 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Poprawki do MSSF 2012-2014

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała we wrześniu 2014 r. "Poprawki do MSSF 2012-2014", które zmieniają 4 standardy: MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSR 1

18 grudnia 2014 r., w ramach prac związanych z tzw. inicjatywą dotyczącą ujawniania informacji, Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała poprawkę do MSR 1. Celem opublikowanej zmiany jest wyjaśnienie koncepcji istotności oraz wyjaśnienie że jeżeli jednostka uzna, że dane informacje są nieistotne, wówczas nie powinna ich ujawniać nawet, jeżeli takie ujawnienie jest co do zasady wymagane przez inny MSSF. W zmienionym MSR 1 wyjaśniono, że pozycje prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów mogą być agregowane bądź dezagregowane w zależności od ich istotności. Wprowadzono również dodatkowe wytyczne odnoszące się do prezentacji sum częściowych w tych sprawozdaniach. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje powyższą zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

2.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się w wartości historycznej, którą pomniejsza się o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do zysku lub straty w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych (lub ich komponentów, jeśli istnieją) nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych. Aktywa trwałe są amortyzowane w ciągu okresu ich używania (trzy do pięciu lat).

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w zysku lub stracie okresu w którym nastąpiło zbycie.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.4 Aktywa finansowe

Spółka CPD zalicza swoje aktywa finansowe do kategorii pożyczek i należności. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a także ponownie ocenia klasyfikację na każdy dzień bilansowy.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku, nieprzeznaczone do sprzedaży. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy zaliczane są do aktywów trwałych. Pożyczki i należności wykazywane są w pozycji „Należności handlowych i pozostałych należności” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Pożyczki i należności początkowo ujmuje się według wartości godziwej a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka CPD przeprowadza ocenę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu wpływów z emisji.

2.7 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

W przypadku, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

2.8 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu.

Kredyty i pożyczki są klasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe, pod warunkiem, że Spółka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.9 Złożone instrumenty finansowe

Złożone instrumenty finansowe emitowane przez grupę obejmują obligacje zamienne, które mogą podlegać konwersji na kapitał akcyjny wedle wyboru ich posiadacza, przy czym liczba akcji podlegających emisji nie jest uzależniona od zmian ich wartości godziwej.

W odniesieniu do instrumentów finansowych, w przypadku gdy wartość godziwa instrumentu jest różna od ceny zapłaty i gdy ta wartość godziwa opiera się o dane z rynku to spółka rozpoznaje "day-one-loss" i ujmuje ją zależnie od specyfiki transakcji. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje, która w całości została skierowana do akcjonariuszy Spółki day-one-loss odnoszone jest w kapitał.

Element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się początkowo według wartości godziwej podobnego zobowiązania, z którym nie jest związana opcja konwersji na akcje. Element kapitałowy wykazuje się początkowo w wysokości różnicy między wartością godziwą złożonego instrumentu finansowego jako całości a wartością godziwą elementu zobowiązaniowego. Wszelkie możliwe do bezpośredniego przypisania koszty transakcyjne uwzględnia się w wycenie elementu zobowiązaniowego i kapitałowego w odpowiedniej proporcji do ich początkowych wartości bilansowych.

Po pierwszym ujęciu, element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej. Element kapitałowy złożonego instrumentu finansowego nie podlega wycenie po pierwszym ujęciu aż do czasu konwersji lub wygaśnięcia. Element kapitałowy jest jednocześnie wbudowanym instrumentem pochodnym, który na dzień bilansowy podlega wycenie do wartości godziwej przez wynik finansowy.

2.10 Wbudowane instrumenty pochodne

W przypadku nabycia instrumentu finansowego, którego składnikiem jest wbudowany instrument pochodny, a całość lub część przepływów pieniężnych związanych z takim instrumentem finansowym zmienia się w sposób podobny do tego, jaki wbudowany instrument pochodny powodowałby samodzielnie, wbudowany instrument pochodny wykazuje się odrębnie od umowy zasadniczej. Następuje to wtedy, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- instrument finansowy nie jest zaliczany do aktywów przeznaczonych do obrotu lub dostępnych do sprzedaży, których skutki przeszacowania są odnoszone do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego,
- charakter wbudowanego instrumentu oraz ryzyka z nim związane nie są ściśle powiązane z charakterem umowy zasadniczej i ryzykami z niej wynikającymi,
- odrębny instrument, którego charakterystyka odpowiada cechom wbudowanego instrumentu pochodnego, spełniałby definicję instrumentu pochodnego,
- możliwe jest wiarygodne ustalenie wartości godziwej wbudowanego instrumentu pochodnego.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Wbudowany instrument pochodny zalicza się do aktywów lub zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

2.11 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczonego podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie ujmuje się go. Odroczonego podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie.

2.12 Świadczenia pracownicze

a) Rezerwy emerytalne.

Spółka CPD odprowadza składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Państwowy program emerytalny jest oparty na zasadzie pay-as-you-go tzn. Spółka CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Spółka przestaje zatrudniać uczestników państwowego programu emerytalnego, nie jest zobowiązana do wypłacania żadnych dodatkowych świadczeń. Państwowy program emerytalny jest systemem określonych składek. Koszt składek jest ujmowany w wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne obejmujące jednomiesięczne wynagrodzenie zgodnie z kodeksem pracy. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdania finansowe. W razie ich wystąpienia będą wykonywane na zasadzie kasowej.

b) Wynagrodzenia w formie akcji

Spółka prowadzi program wynagrodzeń w formie warrantów subskrybcyjnych uprawniających do zakupu akcji po preferencyjnej cenie. Program kwalifikowany jest jako rozliczany w instrumentach kapitałowych. Wartość godziwa usług pracownika otrzymanych w zamian za przyznanie warrantów ujmowana jest jako koszt i rozliczana przez okres nabywania praw. Jednocześnie Spółka ujmuje odpowiedni wzrost w kapitale rezerwowym.

Jednostka na każdy dzień bilansowy koryguje swoje szacunki dotyczące liczby warrantów, które są przewidywane do realizacji. Skutki korekt pierwotnych szacunków, jeżeli zachodzą, ujmuje się w wyniku finansowym wraz z odpowiednią korektą kapitałów własnych.

2.13 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Spółka CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

2.14 Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży usług w zwykłym toku działalności. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w okresie w którym zostały wykonane.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.15 Pozostałe przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memoriałowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

(a) Przychody z najmu

Przychody z najmu w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane specjalne oferty są ujmowane jako integralna część przychodu z najmu. Są one ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu metodą liniową jako pomniejszenie przychodu z najmu.

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

Oplaty za usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania są ujmowane w okresie, w którym usługi zostały wykonane.

(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

Przychody ze sprzedaży nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i biurowym są ujmowane w momencie przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści (przekazanie prawa własności) wynikającego z posiadanej nieruchomości, pod warunkiem, że Grupa CPD uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie.

Otrzymane zaliczki związane z przed sprzedażą nieruchomości o charakterze mieszkaniowym są odroczone do momentu spełnienia kryteriów uznania za przychody.

(d) Koszt sprzedanych zapasów

Koszt własny sprzedaży jest ujmowany w kwocie całkowitych skapitalizowanych kosztów sprzedawanych zapasów.

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, jest ona ujmowana natychmiast jako koszt. Zapasy dotyczące jednostek sprzedanych ujmowane są jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

(e) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.16 Koszty

Koszt sprzedaży zawiera głównie koszt sprzedanych produktów i pozostałe koszty operacyjne dotyczące bezpośrednio nieruchomości.

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następných okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Pozostałe koszty operacyjne związane bezpośrednio z nieruchomością, które nie zawierają ogólnych i administracyjnych kosztów, są ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Przychody z tytułu usług fakturowanych dla najemców oraz dotyczące ich koszty świadczenia tych usług są wykazywane odrębnie, gdyż Grupa CPD nie działa jako agent.

2.17 Koszty z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.18 Waluty obce

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki i walutą prezentacji Grupy CPD.

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na PLN za pomocą kursów walutowych obowiązujących na dzień transakcji lub z dnia wyceny, jeżeli dane pozycje są wyceniane.

Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów podlegające wycenie przeliczane są na PLN po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe wynikające z transakcji w walutach obcych oraz z wyceny monetarnych składników aktywów i pasywów na dzień bilansowy są prezentowane per saldo w przychodach lub kosztach finansowych.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego oraz alokowania przychodu z tytułu odsetek lub kosztu z tytułu odsetek w danym okresie. Efektywna stopa procentowa jest stopą, która precyzyjnie określa zdyskontowane do wartości bieżącej szacowane przyszłe przepływy pieniężne w oczekiwanym okresie obowiązywania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, jeżeli jest to konieczne, do wartości bilansowej netto aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne uwzględniając wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (np. możliwości przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty uiszczone lub otrzymane od stron umowy, które są integralną częścią efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcyjnych oraz wszystkich innych składek lub rabatów.

3 Zarządzanie ryzykiem finansowym

3.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka księgowa odnosząca się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w nocie 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Spółki CPD.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko zmiany kursu walut

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN stron zaangażowanych. Ryzyko to dotyczy pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje dotyczące finansowania otrzymanego / przekazanego lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki.

Na dzień 31.12.2014 Spółka nie posiadała istotnych sald należności bądź zobowiązań w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki udzielone w EUR	1 769	1 700
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	18	17
Tarcza podatkowa	3	3
Wpływ na wynik netto	14	14
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Należności w EUR	0	0
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	0	0
Tarcza podatkowa	0	0
Wpływ na wynik netto	0	0
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Zobowiązania w EUR	0	0
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	0	0
Tarcza podatkowa	0	0
Wpływ na wynik netto	0	0

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

(b) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4 oraz nota 11). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki udzielone oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	469 439	461 124
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	4 694	4 611
Tarcza podatkowa	892	876
Wpływ na wynik netto	+/-3 802	+/-3 735
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	12 769	9 304
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	128	93
Tarcza podatkowa	24	18
Wpływ na wynik netto	+/-103	+/-75

(c) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach oraz w odniesieniu do pożyczek udzielonych, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (HSBC). W stosunku do należności z tytułu pożyczek, są one w całości udzielone do jednostek powiązanych. Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest na bieżąco analizowane przez Zarząd poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. Spółka analizuje ściągalskość pożyczek udzielonych do podmiotów powiązanych w oparciu o wartość aktywów netto pożyczkobiorców. W ocenie Zarządu wartość pożyczek udzielonych wykazana na dzień bilansowy jest w pełni odzyskiwalna.

W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

(d) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Wartość nominalna zobowiązań Spółki wraz z odsetkami:

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki wraz z odsetkami do dnia wymagalności	12 769	9 304
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 338	2 121
	15 107	11 425

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako pożyczki (obejmujące bieżące i długoterminowe pożyczki wykazane w bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Z uwagi na obecną globalną sytuację rynkową strategią Spółki jest utrzymanie niskiego współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo nie przekraczał poziomu 20%

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki otrzymane	12 769	9 304
Zobowiązanie z tyt.wyemitowanych obligacji	42 880	0
Zobowiązania handlowe i inne	2 338	2 121
Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-12 071	-6 355
Zadłużenie netto	45 916	5 070
Kapitał własny	401 146	313 398
Kapitał razem	447 063	318 468
Współczynnik struktury finansowania	10%	2%

Zgodnie z planami Zarządu struktura finansowania nie powinna ulec radykalnym zmianom, które doprowadziłyby do przekroczenia progu 20% w okresie najbliższych kilku lat. W przypadku zmiany sytuacji na rynkach kapitałowych oraz na rynku nieruchomości strategią Spółki będzie zwiększanie współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo osiągnął poziom 20%.

3.3 Znaczące szacunki

(a) Wartość godziwa aktywów netto po jakich zostały one ujęte w księgach CPD na moment przejęcia w dniu 23.08.2010.

W związku z rozliczeniem 23 sierpnia 2010 r. przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki dominującej CPD S.A., Zarząd oszacował wartość godziwą przejętych aktywów netto (na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3, zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych). W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej). Najistotniejszymi pozycjami przejętych aktywów netto były udziały w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Wartość godziwa należności została ustalona w wysokości oszacowanej kwoty do spłaty na dzień przejęcia, przy zastosowaniu aktualnej rynkowej stopy procentowej do podobnych instrumentów finansowych.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd oraz Celtic Investments Limited, ich wartość godziwą ustalono na podstawie metody skorygowanych aktywów netto, 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 oraz o wartość zdyskontowanych przyszłych kosztów operacyjnych związanych z funkcjonowaniem spółek.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

(b) Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

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.

(i) W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd i 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. Kluczowym elementem mającym decydujący wpływ na wartość szacowanych przepływów pieniężnych jest wartość godziwa nieruchomości będących własnością spółek zależnych.

Nieruchomości inwestycyjne posiadane przez spółki zależne w stosunku do CPD wyceniane są w wartości godziwej przy zastosowaniu następujących metod wyceny:

- nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnymi - wyceniane metodą porównawczą;
- nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (3 budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie) - wyceniane metodą inwestycyjną;
- grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod realizację zabudowy mieszkalno - komercyjnej - wyceniany metodą pozostałościową;
- grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod zabudowę na cele publiczne oraz grunt inwestycyjny zlokalizowany w miejscowości Wolbórz - wyceniany metodą porównawczą.

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. wartość netto udziałów w spółkach zależnych Buffy Holdings No1 Ltd., Celtic Investments Limited i Lakia Enterprises wynosiła zero i nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (ustalenie poziomu odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na 31.12.2014 w poszczególnych spółkach zostało przeprowadzone zgodnie z powyżej opisanym podejściem i było tożsame z podejściem przyjętym na 31.12.2013). Informacja na temat udziałów w jednostkach zależnych została przedstawiona w nocie 5.

(ii) Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadza analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Analiza oceny odzyskiwalności opiera się o aktywa netto poszczególnych spółek zależnych, które są wierzycielami w stosunku do CPD. Poziom aktywów netto spółek zależnych posiadających nieruchomości wycenione w wartości godziwej przedstawia możliwe do wygenerowania przez te spółki środki pieniężne, które mogłyby posłużyć na spłatę ich wierzytelności z tytułu pożyczek zaciągniętych od CPD. CPD ustala poziom odpisu w stosunku do spółek, które wykazują na dzień bilansowy ujemną wartość 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.

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. Spółka dokonała oceny odzyskiwalności pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i w oparciu o przeprowadzone analizy zdecydowała o rozwiązaniu odpisu aktualizującego na kwotę 118 mln PLN w stosunku do 31.12.2013. Decyzja o rozwiązaniu odpisu była konsekwencją pozytywnych zmian aktywów netto spółek zależnych, którym CPD udziela pożyczki i wiązała się przede wszystkim ze wzrostem wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez te spółki. Informacja na temat pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym została przedstawiona w nocie 4.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

(c) 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 nocie 14 (inn w sf jedn.) do sprawozdania finansowego. Wyemitowane obligacje posiadały wbudowany instrument pochodny, w postaci możliwości zamiany obligacji na akcje po stałym kursie 4,38 pln za jedną akcją. 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 - 65% - 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.

Na dzień 31.12.2014 wartość zobowiązania z tytułu wbudowanego elementu pochodnego wynosi 18,4 mln 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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

4 Należności długoterminowe

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 24), w tym:		
- pożyczka	453 478	426 888
- odsetki	79 819	73 675
Odpis z tytułu utraty wartości	(89 781)	(185 498)
	443 516	315 065

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2014

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna w tys.PLN	Naliczone odsetki w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	PLN	20	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	PLN	2 226	302	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	1 889	262	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	PLN	5 271	846	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	2 367	305	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	1 980	264	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 211	177	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	3 697	452	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	785	116	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	999	123	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	PLN	854	113	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	2 479	345	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	2 480	306	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	1 261	132	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	356	64	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	2 400	229	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	403	62	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	460	73	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	4 730	450	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>			(263)			
Blaise Gaston Investments	PLN	3 678	559	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	PLN	25 079	4 414	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	32 425	7 010	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Belise</i>			(6 238)			
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	137 971	28 838	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	(30 375)	(28 838)			
Celtic Investments Ltd	PLN	1 735	33	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	PLN	(1 599)	(33)			
Challange 18	PLN	169 234	28 156	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	3 210	42	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	PLN	(2 845)	(42)			
Gaston Investments	PLN	8 512	453	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	PLN	(3 426)	(453)			
HUB Developments	PLN	2 444	204	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>		0	(110)			
Lakia Enterprises Limited	PLN	32 996	5 490	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>		(9 743)	(5 490)			
		405 164	38 352			

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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.

W roku 2014 nastąpiło umorzenie odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym w łącznej kwocie 13 480 tys. PLN oraz umorzenie kapitału udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 5 456 tys. PLN. Dodatkowo, w trakcie roku dokonano konwersji pożyczki w kwocie 7 648 tys. PLN na kapitał w Spółce EEPF. Powstałe w skutek konwersji udziały zostały objęte 100% odpisem.
W 2014 r. spółka dokonała łącznie odwrócenia odpisu na pożyczki w wysokości 117 550 tys. PLN (tabela poniżej). Po uwzględnieniu powyższych transakcji wynik z inwestycji w spółki zależne wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wyniósł 90 966 tys. PLN.

Zmiana odpisu na pożyczki udzielone przez CPD klasyfikowane jako długoterminowe i krótkoterminowe w roku 2014:

Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2013	227 659
Odpis za rok 2014 (nota 3.3)	-117 550
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2014	110 109

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości należności z tytułu pożyczek zostały opisane w nocie 3.3.

5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-105 000	-105 000
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-48 000	-48 000
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-184 000	-184 000
East Europe Property Financing AB	Szwecja	0%	0	601
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	-601
			0	0
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2013			337 601	
Odpis za rok 2014 (nota 3.3)			(601)	
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2014			337 000	

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych zostały opisane w nocie 3.3.

W czwartym kwartale 2014 roku zostały sprzedane wszystkie udziały w jednostce zależnej East Europe Property Financing AB z siedzibą w Szwecji.

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 grudnia 2014 - 430 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016 roku.

7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Należności handlowe od jednostek powiązanych	74	30
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	0	54
- pożyczka	15 961	34 236
- odsetki	4 366	7 978
- odpis na pożyczki	(20 328)	(42 161)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	9	0
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	16
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	16	81
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5	15
Należności krótkoterminowe	104	196

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim**

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	PLN	15 961	4 366	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>		<i>(15 961)</i>	<i>(4 366)</i>			

8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Środki pieniężne na rachunkach (HSBC Bank)	12 071	6 355
	12 071	6 355

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby sprawozdania zawierają środki pieniężne na rachunkach bankowych w HSBC Bank. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	34 595	3 286	3 460

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31.12.2014 roku*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji**	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Cooperative Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	10 082 930	30,68%	30,68%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	5 137 222	15,63%	15,63%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	3 975 449	12,10%	12,10%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie,	3 701 131	11,26%	11,26%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 005 763	6,10%	6,10%
LP Alternative Fund LP	USA	2 003 981	6,10%	6,10%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji		5 956 727	18,13%	18,13%
Liczba akcji razem		32 863 203	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne Spółki.

- 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

W dniu 8 stycznia 2013r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 3.423.146,60 zł do kwoty 3.430.748,80 zł tj. o kwotę 7.602,20 zł w drodze emisji w granicach kapitału docelowego 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

W dniu 10 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii B z prawem do objęcia akcji Spółki serii E oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii B oraz uchwałę nr 4 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru akcji serii E, zmiany Statutu Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii E, dematerializacji akcji serii E oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii c do obrotu na rynku regulowanym.

Na mocy uchwały nr 3 Spółka wyemitowała 88.776 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii B (dalej: „Warranty subskrypcyjne”), z prawem do objęcia łącznie 88.776 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 8.877,60 PLN. Warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane wyłącznie osobom uprawnionym czyli członkom Zarządu Spółki, pełniącym funkcję w Zarządzie w chwili złożenia oświadczenia o objęciu Warrantów subskrypcyjnych:

- Prezesowi Zarządu Panu Andrew Morrison'owi Shepherd – zaoferowano 36.483 Warranty subskrypcyjne;
- Członkowi Zarządu Panu Aled'owi Rhys'owi Jones – 36.483 Warranty subskrypcyjne;
- Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Wiczkowski – 15.810 Warrantów subskrypcyjnych.

Warranty subskrypcyjne zostały wyemitowane nieodpłatnie, zaś cenę emisyjną jednej akcji serii E obejmowanej w drodze realizacji uprawnień z Warrantu subskrypcyjnego ustalono na równowartość jej wartości nominalnej, która wynosi 0,10 PLN. Każdy warrant subskrypcyjny uprawniał do objęcia jednej akcji serii E, zaś prawo do objęcia akcji serii E zostało zrealizowane w sposób określony w art. 451 k.s.h., tj. w drodze pisemnych oświadczeń składanych na formularzach przygotowanych przez Spółkę.

Emisja Warrantów subskrypcyjnych oraz akcji serii E została przeprowadzona poza ofertą publiczną, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.) ze względu na fakt, iż liczba osób, do których została skierowana propozycja nabycia Warrantów subskrypcyjnych nie przekroczyła 99 osób.

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

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

W dniu 27 marca 2013 r. Spółka zaprosiła swych akcjonariuszy do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży. Pełna treść Zaproszenia do Składania Ofert Sprzedaży została podana do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki (www.celtic.pl). W związku z ogłoszonym Zaproszeniem, Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1.732.394 akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych kodem ISIN PLCCLPD00013 („Akcje”) w cenie 7,10 PLN każda. W okresie przyjmowania ofert sprzedaży Akcji w dniach od 3 do 9 kwietnia 2013 r. przyjęto 39 ofert sprzedaży opiewających łącznie na 15.575.542 akcje Spółki.

Podstawą do zaproszenia była uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która upoważniła Zarząd do nabycia od akcjonariuszy Spółki nie później niż do 31 grudnia 2013 r. łącznie nie więcej niż 11.541.891 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda i o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 1.154.189,10 PLN. Akcje mogą zostać nabyte na rynku regulowanym (w trakcie sesji giełdowej i w transakcjach poza sesyjnych) oraz poza rynkiem regulowanym. Akcje zostaną nabyte przez Spółkę zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5 k.s.h. w celu ich umorzenia, za cenę nie niższą niż wartość nominalna akcji i nie wyższą niż 15,89 zł (słownie: piętnaście złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) za jedną akcję. Ponadto Walne Zgromadzenie upoważniło Zarząd Spółki do ustalenia szczegółowych warunków nabycia Akcji w zakresie nieuregulowanym w uchwale oraz do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do wykonania uchwały, w tym do zawarcia umowy z firmą inwestycyjną. W celu umorzenia Akcji, po nabyciu wszystkich lub części Akcji Zarząd Spółki zwołał Walne Zgromadzenie Spółki z porządkiem obrad obejmującym co najmniej podjęcie uchwał w sprawie umorzenia akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany Statutu Spółki.

Uzasadnieniem dla rekomendacji Zarządu w sprawie podjęcia uchwały o skupie akcji własnych w celu ich umorzenia była dekonstrukcja na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, będąca elementem ogólnosiłowych trendów na rynkach kapitałowych, skutkująca obniżeniem ceny rynkowej akcji Celtic Property Developments S.A. W opinii Zarządu Spółki wycena ta odbiega od fundamentów wzrostu wartości Spółki w ujęciu długoterminowym. Skupienie części akcji jest więc optymalne z punktu widzenia interesu wszystkich akcjonariuszy Spółki. Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała w/w projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, podejmując stosowaną uchwałę przyjmującą projekt uchwał Walnego Zgromadzenia.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

W dniu 11 kwietnia 2013 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich proporcjonalnej redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Liczba akcji w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 15.575.542. Z uwagi na fakt, iż oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.732.394 akcje, każda oferta sprzedaży została zredukowana średnio o 88,88%, co oznacza, że Spółka nabyła średnio 11,12% Akcji zaoferowanych do sprzedaży. W efekcie rozliczenia transakcji w dniu 15 kwietnia 2013 r., Spółka, nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego UniCredit CAIB Poland S.A z siedzibą w Warszawie 1.732.394 akcji własnych. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 7,10 zł. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Akcje własne stanowią 5,01% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,01% ogólnej liczby głosów w Spółce, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

Z dniem 26 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 8.877,60 PLN. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, w liczbie nie większej niż 88.776 i zostało przeprowadzone w celu umożliwienia osobom uprawnionym posiadającym warianty subskrypcyjne serii B wykonanie praw do objęcia nie więcej niż 88.776 akcji serii E.

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

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w dniu 5 lipca 2013 r. w wyniku zapisania akcji serii E Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. został z dniem 5 lipca 2013 roku podwyższony o kwotę 8.877,60 PLN do wysokości 3.439.626,40 PLN. W efekcie podwyższenia, kapitał zakładowy Celtic Property Developments S.A. dzielił się na 34.396.264 akcje o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wpływ z emisji akcji serii E zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

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

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

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

Zarząd Spółki był upoważniony do dnia 30 sierpnia 2013 r. do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 2.500.000,00 zł (dwa miliony pięćset tysięcy złotych). Zarząd mógł wykonać powyższe upoważnienie przez dokonanie jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego, przy czym akcje mogły być obejmowane zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne (aporty).

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

Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 sierpnia 2014 roku podwyższono warunkowo kapitał zakładowy Spółki CPD SA o kwotę 979.136 zł.

Warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego dokonano w celu umożliwienia obligatariuszom obligacji zamiennych na akcje wykonania prawa do zamiany obligacji na nie więcej niż 9.791.360 akcji. Emisja obligacji posłużyła pozyskaniu przez Spółkę CPD SA finansowania dla kluczowych projektów rozwojowych Spółki CPD SA.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

26 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 173.239,40 zł (słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści dziewięć złotych czterdzieści groszy), w wyniku umorzenia 1.732.394 (słownie: jeden milion siedemset trzydzieści dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery) akcji własnych Spółki serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, które odpowiadały 1.732.394 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Umorzenie akcji nastąpiło na podstawie uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 29 maja 2014 r. (Rep. A nr 6337/2014).

10 Kapitał rezerwowy

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
stan na 31.12.2014	987	4 399
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał	0	987
Pokrycie straty za rok 2012	0	(4 399)
	987	987

11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Bierne rozliczenia	2 140	1 963
- rezerwa na podatek za lata ubiegłe	2 027	1 829
- rezerwa na audyt	113	134
Zobowiązania handlowe	51	0
Rezerwa urlopową	93	103
Zobowiązania publicznoprawne	48	54
Pozostałe zobowiązania	6	1
	2 338	2 121

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które CPD S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

12 Pożyczki

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 769	9 304
	12 769	9 304

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2014 r. dotyczą pożyczki otrzymanej od spółki zależnej Lakia Enterprises (kwota główna: 7 853 tys PLN, odsetki: 1 693 tys PLN) oraz pożyczki otrzymanej od spółki zależnej Lakia Investments (kwota główna: 3 159 tys PLN, odsetki: 64 tys PLN). Oprocentowanie pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises wynosi 3M Wibor + marża 0.50%, od spółki zależnej Lakia Investments wynosi 3M Wibor + marża 1.55%.

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

Ekspozycje pożyczek na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki długoterminowe	12 769	9 304
	12 769	9 304

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**13 Wyemitowane obligacje**

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Wartość nominalna obligacji zamiennych wyemitowanych 26 września 2014 roku	22 966	0
Element wbudowany	27 909	0
Element dłużny w dniu początkowego ujęcia 26 września 2014 roku	50 875	0
Koszty odsetek	623	0
Wycena na 31.12.2014	476	0
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(9 094)	0
Element pochodny na 31 grudnia 2014 roku	42 880	0

Obligatariusz	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Laxey Investors Limited	1	0
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	7	0
Laxey Partners Ltd	1	0
LP Value Ltd	7	0
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	1	0
The Value Catalyst Fund Limited	13	0
QVT Fund LP	17	0
Quintessence Fund LP	3	0
Lars E Bader	7	0
Co-op	33	0
Furseka	17	0
Broadmeadow	3	0

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). Gena 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:

- a) 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;
- b) 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 3.3.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**14 Odroczonego podatek dochodowy****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2013	12 323
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	2 914
Na dzień 31 grudnia 2013 - przed kompensatą	15 237
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 237)
Na dzień 31 grudnia 2013 - po kompensacie	0
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 002
Naliczone odsetki od obligacji	82
Różnice kursowe	45
Na dzień 31 grudnia 2014 - przed kompensatą	18 366
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 366)
Na dzień 31 grudnia 2014 - po kompensacie	0

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2013	12 323
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	2 856
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	167
Niezafakturowane koszty	25
Rezerwa urlopową	19
Różnice kursowe	(153)
Na dzień 31 grudnia 2013 - przed kompensatą	15 237
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 237)
Na dzień 31 grudnia 2013 - po kompensacie	0
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	2 552
Niezafakturowane koszty	21
Rezerwa urlopową	18
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	334
Naliczone odsetki od obligacji	119
Różnice kursowe	85
Na dzień 31 grudnia 2014 - przed kompensatą	18 366
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 366)
Na dzień 31 grudnia 2014 - po kompensacie	0

Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	64 030	64 144
Nieujęte aktywo z tytułu odpisu aktualizującego z tytułu pożyczek	26 766	28 347
Nieujęte aktywo z tytułu strat podatkowych	2 165	716
Nieujęte aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	92 961	93 207
Straty podatkowe za lata:	11 395	3 915
2014	8 963	1 110
2013	682	167
2012	167	819
2011	819	1 528
2010	764	291
Wygasanie strat podatkowych	2015	2016
	764	819
	2017	2018
	167	682
	2018	2019
	682	8 963

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**15 Przychody ze sprzedaży usług**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Przychody ze sprzedaży usług:		
- sprzedaż krajowa	621	999
	621	999

16 Koszty administracyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Usługi doradcze i wynagrodzenie audytora	540	753
Wynagrodzenia, w tym:	1 026	1 119
- koszt wynagrodzeń	1 026	1 119
Nieodliczony VAT	178	218
Pozostałe koszty, w tym:	451	557
- transport	44	66
- podatki	8	11
- utrzymanie biura	321	473
	2 195	2 647

17 Pozostałe przychody operacyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Rozwiązanie rezerw	1	61
	1	61

18 Pozostałe koszty operacyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Umorzenie udzielonych pożyczek	0	1 400
Kary zapłacone	0	45
Spisane należności	133	50
	133	1 495

19 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek		
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24)	18 047	21 144
	18 047	21 144

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**20 Przychody i koszty finansowe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	0	1
- Odsetki od obligacji	240	190
- Odsetki od depozytów	23	84
Pozostałe przychody finansowe	417	1 282
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	9 094	0
Różnice kursowe netto	0	140
Przychody finansowe	9 774	1 697
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24)	306	292
- Odsetki od obligacji	620	0
- Pozostałe	270	(8)
Różnice kursowe netto	82	0
Koszty finansowe	1 278	284

21 Efektywna stopa podatkowa

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	115 656	(48 267)
Stawka podatku	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki 19%	(21 975)	9 171
Spisane zobowiązania wobec Doradców Zarządu	0	12
Konwersja zobowiązań na akcje wobec Doradców Zarządu	0	82
Utrata wartości inwestycji	114	(1 866)
Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu pożyczek	21 288	(5 641)
Nie ujęte aktywa z tytułu straty podatkowej	(1 449)	(180)
Spisane należności	(25)	(276)
Wycena - instrument pochodny	1 728	0
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu	0	(188)
Różnice trwale od których nie liczono podatku odroczonego	318	(1 114)
Podatek razem	(0)	(0)

22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	115 656	(48 267)
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	(8 965)	49
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	5	8
- kosztów z tytułu odsetek	929	292
- przychodów z tytułu odsetek	(18 264)	(21 418)
- utrata wartości udziałów	0	9 826
- utrata wartości należności - pożyczki	(109 784)	44 722
- umorzenie pożyczki	5 456	1 400
- umorzenie odsetek	13 480	13 023
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	38	524
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	217	(603)
	(1 231)	(445)

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**23 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki**

W roku sprawozdawczym 2014 spółki z Grupy Celtic - spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako poręczyciel - były stroną umowy kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu wg stanu na 31.12.2014 wynosiła 70 609 tys PLN.

Zgodnie z warunkami umowy (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) ostateczna spłata kredytu budowlanego przypadła w jednym z poniższych terminów: w przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku termin ostatecznej spłaty upływał 31 grudnia 2014 r.

Między innymi warunkami uzyskania konwersji kredytu i tym samym zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu na sierpień 2019 r., było osiągnięcie określonego w umowie kredytowej wskaźnika pokrycia obsługi długu oraz odpowiedni stopień wynajmu powierzchni. Na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego został osiągnięty oczekiwany wskaźnik pokrycia długu natomiast nie został osiągnięty stopień wynajmu nieruchomości. W związku z powyższym za zgodą banku kredyt może zostać przekonwertowany na obecnym poziomie wynajmu powierzchni. Obecnie trwają prace przygotowawcze mające na celu zebranie wszystkich dokumentów pozwalających na przekonwertowanie kredytu i tym samym zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu na sierpień 2019 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie została jeszcze podpisana stosowna umowa, w związku z tym bankowi przysługuje teoretyczne prawo do wypowiedzenia umowy i żądania spłaty całości zadłużenia. W oparciu o prowadzone rozmowy z bankiem, w ocenie Zarządu, z uwagi na fakt, iż został osiągnięty stosowny wskaźnik obsługi długu i aktualny poziom wynajmu budynku Belise jest bliski wymanagemu (różnica 1,5%) najbardziej prawdopodobnym rozwiązaniem będzie doprowadzenie do konwersji kredytu, na bazie aktualnych wskaźników. W ocenie Zarządu, w oparciu o historię kredytową Grupy CPD, dotychczasową współpracę w bankiem BZ WBK jak również realne możliwości Grupy na pozyskanie refinansowania kredytu w innym banku przy obecnych wskaźnikach osiągniętych przez Belise Investments sp z o.o. ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie się wywiązać ze swoich zobowiązań kredytowych wobec banku BZ WBK jest bardzo ograniczone.

Spółka CPD SA jest poręczycielem wymagalnych i należnych płatności z tytułu wyżej opisanego kredytu i poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku Zachodniego WBK i/lub kredytobiorcy poniższych kwot:

Poręczenie 1 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia wszelkich przekroczeń budżetowanych kosztów realizacji projektu i niedoborów środków u kredytobiorcy zagrażających terminowemu finansowaniu projektu oraz terminowemu zakończeniu projektu.

Poręczenie 2 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty bankowi przez kredytobiorcę.

Poręczenie 3 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia obsługi długu lub zapewniających kredytobiorcy przychód operacyjny netto odpowiadający wynajęciu 70% powierzchni pod wynajem netto projektu w każdym przypadku zapewniających, iż wskaźnik pokrycia obsługi długu będzie wynosił co najmniej 100%.

Ponadto w styczniu 2015 roku spółka CPD SA wyemitowała obligacje na łączną sumę 30 milionów złotych. Z tego tytułu spółka CPD SA poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do kwoty 45 milionów złotych.

Wartość godziwa nieruchomości objętych zastawem hipotecznym na rzecz zabezpieczenia kredytu została wykazana poniżej:

	31 grudnia 2014
IRIS	100 590
	100 590

24 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Celtic Property Developments S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperative Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi (powiązanymi poprzez członków Rady Nadzorczej), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	240	233
Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej	239	202
Należności od Członków Zarządu	0	16
b) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek		
<i>Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)</i>	84	107
<i>2/124 Gaston Investments</i>	82	76
<i>3/93 Gaston Investments</i>	77	70
<i>4/113 Gaston Investments</i>	218	240
<i>5/92 Gaston Investments</i>	95	82
<i>6/150 Gaston Investments</i>	68	56
<i>7/120 Gaston Investments</i>	48	44
<i>8/126 Gaston Investments</i>	140	116
<i>9/151 Gaston Investments</i>	31	28
<i>10/165 Gaston Investments</i>	40	35
<i>11/162 Gaston Investments</i>	34	30
<i>12/132 Gaston Investments</i>	98	88
<i>13/155 Gaston Investments</i>	99	79
<i>14/119 Gaston Investments</i>	0	21
<i>15/167 Gaston Investments</i>	51	41
<i>16/88 Gaston Investments</i>	13	14
<i>18 Gaston Investments</i>	80	65
<i>19/97 Gaston Investments</i>	16	15
<i>20/140 Gaston Investments</i>	18	18
<i>Antigo Investments</i>	192	224
<i>Blaise Gaston Investments</i>	141	117
<i>Blaise Investments</i>	1 037	1 190
<i>Belise Investments</i>	1 660	1 375
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	4 606	5 476
<i>Celtic Asset Management</i>	45	64
<i>Celtic Investments Ltd</i>	16	16
<i>Challenge 18</i>	6 813	7 738
<i>East Europe Property Financing AB</i>	67	304
<i>Elara Investments</i>	130	154
<i>Gaetan Investments</i>	279	549
<i>Gaston Investments</i>	898	130
<i>Hub Developments</i>	94	91
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	1 085	1 055
<i>Mandy investments</i>	660	1 271
<i>Robin Investments</i>	70	169
Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych		
<i>Lakia Investments</i>	64	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	243	292
<i>Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments) - umorzenie pożyczek</i>	3 174	0
<i>CAM - umorzenie pożyczek</i>	1 120	200
<i>Robin Investments - umorzenie pożyczek</i>	1 163	900
<i>Elara - umorzenie pożyczek</i>	0	300
<i>Gaetan - umorzenie odsetek</i>	2 331	400
<i>Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments) - umorzenie odsetek</i>	100	0
<i>Belise - umorzenie odsetek</i>	275	0
<i>Blaise - umorzenie odsetek</i>	750	1 300
<i>CAM - umorzenie odsetek</i>	125	222
<i>CH18 - umorzenie odsetek</i>	7 870	8 000
<i>Elara - umorzenie odsetek</i>	380	425
<i>Gaston - umorzenie odsetek</i>	315	100
<i>HUB - umorzenie odsetek</i>	100	200

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

<i>Mandy - umorzenie odsetek</i>	695	1 800
<i>Robin - umorzenie odsetek</i>	240	575
<i>Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments) - umorzenie odsetek</i>	300	0
Zobowiązania z tyt. pożyczek		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 546	9 304
<i>Lkia Investments</i>	3 223	0
Należności - głównie z tytułu pożyczek		
<i>1/95 Gaston Investments</i>	20	2 795
<i>2/124 Gaston Investments</i>	2 528	1 848
<i>3/93 Gaston Investments</i>	2 151	1 796
<i>4/113 Gaston Investments</i>	6 117	5 876
<i>Odpis na pożyczkę 4/113 Gaston Investments</i>	0	(5 877)
<i>5/92 Gaston Investments</i>	2 672	2 102
<i>6/150 Gaston Investments</i>	2 244	1 500
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 388	1 109
<i>8/126 Gaston Investments</i>	4 149	3 219
<i>9/151 Gaston Investments</i>	901	703
<i>10/165 Gaston Investments</i>	1 122	873
<i>11/162 Gaston Investments</i>	967	744
<i>12/132 Gaston Investments</i>	2 824	2 203
<i>13/155 Gaston Investments</i>	2 786	2 157
<i>15/167 Gaston Investments</i>	1 393	1 050
<i>16/88 Gaston Investments</i>	420	356
<i>18 Gaston Investments</i>	2 629	1 672
<i>19/97 Gaston Investments</i>	465	387
<i>20/140 Gaston Investments</i>	533	450
<i>Antigo investments</i>	5 180	4 760
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(263)	(4 760)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	4 237	3 031
<i>Blaise Investments</i>	29 493	29 158
<i>Belise Investments</i>	39 435	35 475
<i>Odpis na pożyczkę Belise Investments</i>	(6 237)	(5 805)
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	166 809	162 152
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(59 213)	(157 105)
<i>Celtic Asset Management</i>	0	1 122
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset management</i>	0	(1 094)
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 768	1 700
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 632)	(1 573)
<i>Challenge 18</i>	197 390	193 618
<i>East Europe Property Financing AB</i>	0	7 802
<i>Odpis na pożyczkę EEPF</i>	0	(7 802)
<i>Elara Investments</i>	3 252	3 374
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 887)	(3 020)
<i>Gaetan Investments</i>	0	12 938
<i>Odpis na pożyczkę Gaetan Investments</i>	0	(12 913)
<i>Gaston Investments</i>	8 965	5 217
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(3 879)	(767)
<i>Hub Developments</i>	2 648	2 252
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	(110)	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	38 486	26 520
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(15 233)	(6 590)
<i>Mandy investments</i>	20 328	20 352
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(20 328)	(20 352)
<i>Robin Investments</i>	0	2 466

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

Koszty

<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i>	130	58
---	-----	----

d) Transakcje z akcjonariuszami

<i>Laxey- pożyczka</i>	325	0
------------------------	-----	---

<i>Odpis na pożyczkę Laxey</i>	(325)	0
--------------------------------	--------	---

26 września 2014 roku zostały wyemitowane obligacje, które zostały objęte przez akcjonariuszy CPD. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 13.

25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem i w okresach porównywalnych nie wystąpiły czynniki powodujące rozwodnienie zysku na akcję.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Strata (zysk) roku obrotowego	115 656	(48 267)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 330	34 023
Strata (zysk) na akcję (w PLN)	3,37	(1,42)
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	109 180	(48 267)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	36 905	34 023
Rozwodniony zysk na jedną akcję	2,96	(1,42)

Średnia ważona liczba akcji zwykłych za rok 2013 została ustalona przy uwzględnieniu następujących zmian w liczbie akcji:

- skupienie akcji własnych w liczbie 1.732.394, według transakcji z dnia 15 kwietnia 2013,
- rejestracja podwyższenia kapitału z dnia 5 lipca 2013 r. z 34 307 488 do 34 396 264).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych za rok 2014 została ustalona przy uwzględnieniu następujących zmian w liczbie akcji:

- rejestracja obniżenia kapitału z dnia 25 listopada 2014 r. z 34 396 264 do 32 863 203).

Na rozwodnienie zysku wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (623 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (476 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (- 9.094 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 36.906 tys. sztuk.

26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych

Jak wspomniano w informacjach ogólnych w 2010 roku w związku z przejęciem Celtic Property Developments Plc, Poen S.A. (obecnie CPD SA) wyemitował nowe akcje dla dotychczasowych akcjonariuszy spółki przejętej, a także przejął akcje własne, które następnie zostały umorzone.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD SA (poprzednia nazwa: Poen S.A.) przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej.

W wyniku przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki przejmującej (CPD S.A.) rozpoznano następujące kwoty:

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Udziały jednostek zależnych	337 042
Udzielone pożyczki	491 156
Pozostałe aktywa	5 552
Zobowiązania	(15 657)
Akcje własne objęte w wyniku połączenia	500
Przejęte aktywa netto	818 593
Wyemitowane akcje własne	(3 483)
Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia	(500)
Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy	(17 967)
Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy	796 643

27 Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła istotnych przychodów ze sprzedaży.

28 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka zatrudniała 4 pracowników.

29 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Spółka w 2014 roku nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych.

30 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy	200	236

31 Zdarzenia po dniu bilansowym

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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

W dniu 30 stycznia 2015 roku należące do grupy kapitałowej Emitenta spółki: (1) Buffy Holdings No. 1 Limited z siedzibą w Nikozji, Republika Cypru (dalej „Kupujący”), (2) Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka zależna Kupującego”) podpisały z firmą I.M.E.S. – INDUSTRIA MECCANICA E STAMPAGGIO S.P.A. z siedzibą w Sumirago, Włochy (dalej „Sprzedający”) umowę sprzedaży (dalej „Umowa”) na rzecz Buffy Holdings No. 1 Limited 100% udziałów spółki IMES POLAND spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka nabywana”).

Spółka nabywana posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działki nr 98, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 69 457 m² i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość pozwala na wybudowanie około 80 000 m² powierzchni mieszkaniowo-usługowej. Zakup powyższego aktywa stanowił istotny element w strategii Grupy Kapitałowej CPS SA gdyż jest strategicznym dopełnieniem portfela gruntów budowlanych o bardzo dużym potencjale mieszkaniowo- usługowym na terenie dzielnicy Ursus. Dzięki tej transakcji obszar kontrolowany przez Spółkę to ponad 57 ha z czego 80% stanowią tereny mieszkaniowo – usługowe. Poprzez tą transakcję Spółka stała się głównym inwestorem na jednym z najbardziej atrakcyjnych obszarów inwestycyjnych na terenie Warszawy.

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu