



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY 2014

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2014 R.

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA CPD S.A.	4
II.	LIST PREZESA ZARZĄDU	7
III.	ZARZĄD CPD S.A.	9
IV.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIEI I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	10
V.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	11
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	11
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	11
3.	AKCJONARIAT	13
4.	ŁAD KORPORACYJNY	14
5.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA	18
6.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ	19
7.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	19
8.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	26
9.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY	30
10.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY	30
11.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH.....	32
12.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	37
13.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH.....	43
14.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA	43
15.	UMOWY ZNACZĄCE.....	43
16.	ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	43
17.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE.....	44
18.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH.....	47
19.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH	48
20.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	48
21.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA	48
22.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	48
23.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	49
24.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	49
25.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ.....	50
26.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.....	50
27.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	50
28.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI.....	51
29.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	52
VI.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	54
VII.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	55
VIII.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014 R.	56
IX.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014 R.	57

RADA NADZORCZA

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 GRUPY KAPITAŁOWEJ 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.

LIST PREZESA ZARZĄDU

II. LIST PREZESA ZARZĄDU

Warszawa, dnia 19 marca 2015 r.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Z ogromną przyjemnością przekazujemy Państwu Raport Roczny Grupy CPD S.A. za rok 2014. Rok ten był dla Grupy rokiem przełomowym, rokiem sukcesu o dużej skali, rokiem, w którym dzięki konsekwentnej realizacji założonych celów strategicznych oraz kontynuacji rozpoczętych przedsięwzięć główny projekt Grupy – projekt Smart City Ursus wszedł w fazę realizacji poszczególnych inwestycji.

Było to możliwe dzięki zatwierdzeniu w lipcu 2014 r., przez władze m.st. Warszawy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, gdzie Grupa posiada ponad 54 ha gruntów, nabytych w 2006r. Wydarzenie to było kluczowym czynnikiem dla dalszego kierunku rozwoju Grupy. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji w Ursusie oraz konsekwentna praca koncepcyjna nad projektem realizowana przez ostatnich kilka lat przez Grupę, pozwoliło na uruchomienie pierwszej inwestycji mieszkaniowej już we wrześniu 2014r. Uchwalenie planu jest kluczowym czynnikiem, który wpłynął na kształtowanie się wyniku Grupy na koniec 2014 r oraz kursu akcji Spółki w roku 2014.

W lipcu 2014 roku zapoczątkowany został przez CPD SA i władze m. st. warszawa nowy rozdział we współpracy pomiędzy inwestorem a samorządem, poprzez bezpłatne przekazanie na rzecz miasta terenów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne. Naszym celem było przyspieszenie procesu rewitalizacji całego obszaru i konwersji w jednolitą nowoczesną wielofunkcyjną tkankę miejską.

Jednocześnie tak jak w latach ubiegłych w roku 2014 podejmowaliśmy aktywne działania mające na celu maksymalizację przychodów najmu. Osiągnęliśmy wysoki poziom komercjalizacji budynków biurowych Iris, Solar i Aquarius zlokalizowanych w Warszawie.

Dodatkowo nasi akcjonariusze po raz kolejny obdarzyli nas swoim zaufaniem, powierzając nam w zarządzenie, kolejne 5,5 mln Euro w formie 3 letnich obligacji zamiennych na akcje.

Wieloletnia, konsekwentnie realizowana w latach poprzednich strategia działania pozwoliła Grupie utrzymać stabilną sytuację finansową Grupy i osiągnąć pozytywny wynik finansowy na koniec roku 2014.

We wrześniu ur. chcąc ułatwić identyfikację i rozpoznawalność marki przez inwestorów i klientów zdecydowano o zmianę firmy Spółki na CPD S.A. Nowa nazwa stanowi skrót poprzedniej nazwy Celtic Property Developments S.A.. Skrócenie nazwy pozwala na zachowanie ciągłości identyfikacyjnej Spółki i korzystanie z wypracowanej na rynku marki.

Podsumowując cały ubiegły bardzo intensywny, ale i niezmiernie korzystny rok dla Grupy, pragnę podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom za wysiłek włożony w uruchomienie kluczowego projektu Grupy i realizację pozostałych projektów. Naszym Klientom dziękuję za okazane nam zaufanie. Dziękuję także członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. za zaangażowanie i wysiłek włożony w budowanie pozycji Spółki. Natomiast Akcjonariuszom bardzo dziękuję za okazane nam zaufanie i zaangażowania kapitałowe w CPD S.A. na wyższym poziomie niż w latach poprzednich.

**Z WYRAZAMI SZACUNKU,
ELŻBIETA WICZKOWSKA
PREZES ZARZĄDU
CPD S.A.**

ZARZĄD

III. ZARZĄD CPD S.A.

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

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczkowska została powołana do Zarządu drugiej kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Pani Elżbiecie Wiczkowskiej funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pani Elżbiety Wiczkowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Elżbieta Wiczkowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczkowska 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 Wiczkowska 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;

IV. 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

V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD**

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

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 37 podmiotów zależnych. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

W okresie sprawozdawczym, w strukturze Grupy CPD zaszły następujące zmiany:

- Spółka zależna CPD S.A. - 1/95 Gaston Investments sp. z o.o. sp. komandytowa z dniem 9 września 2014 roku zmieniła nazwę na Smart City w organizacji sp. z o.o. sp. komandytowa.
- 17 września 2014 roku Spółka Celtic Property Developments S.A. zmieniła nazwę na CPD S.A.
- 9 września 2014 roku została utworzona firma pod nazwą Smart City sp. z o.o.
- 14 grudnia 2014 roku została sprzedana spółka EEPF

Na dzień publikacji raportu w strukturze Grupy CPD zaszły następujące zmiany:

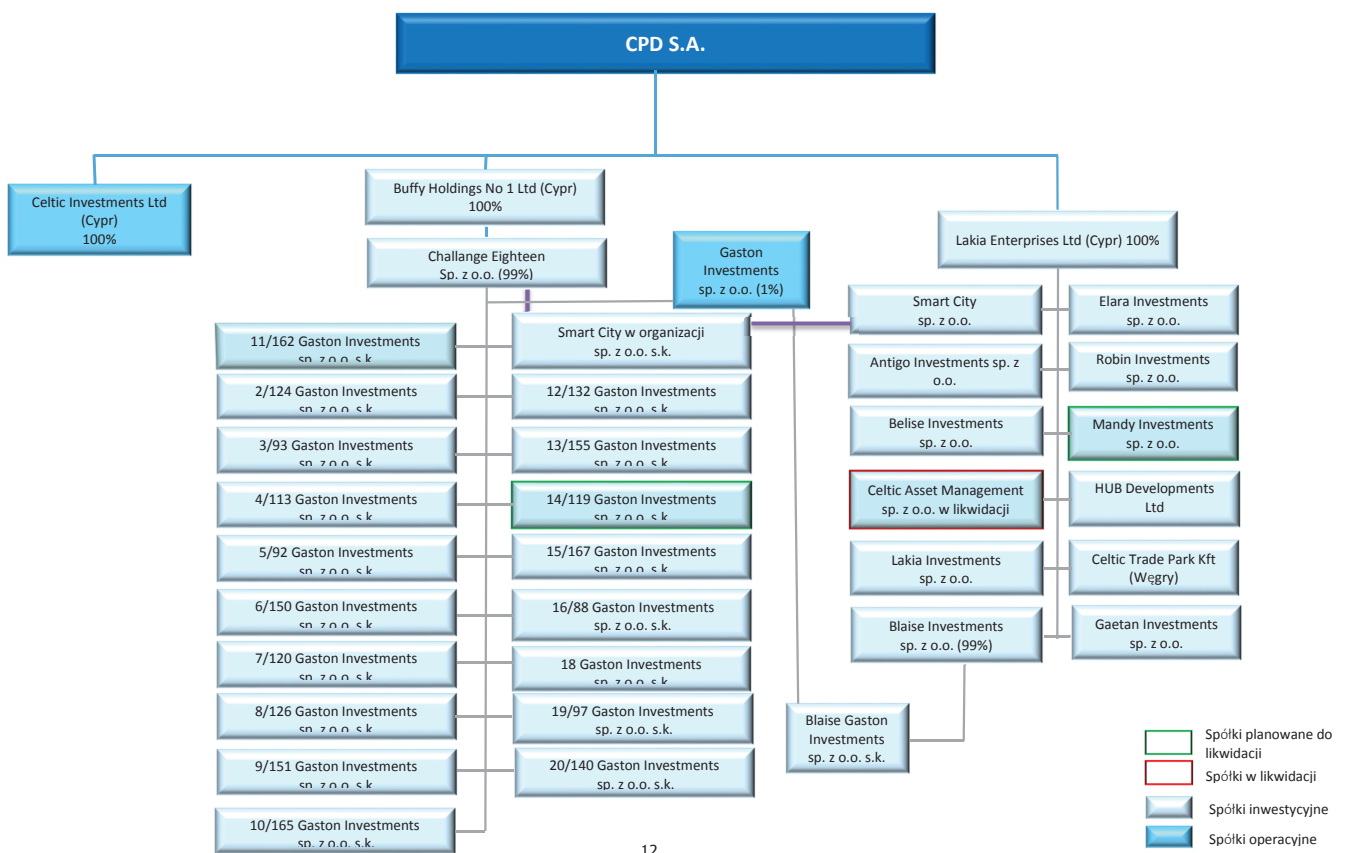
- 30 stycznia 2015 roku została zakupiona spółka IMES sp. z o.o.
- 27 lutego 2015 roku została zakończona sprzedaż spółki Geatan Investments Sp z o.o.

Powyższe zmiany wpisują się w strategię Grupy, ukierunkowaną na rozpoczęcie pierwszego projektu mieszkaniowego na Ursusie, sprzedaż nieaktywnych spółek oraz uproszczenie struktury Grupy i optymalizację kosztów jej funkcjonowania.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

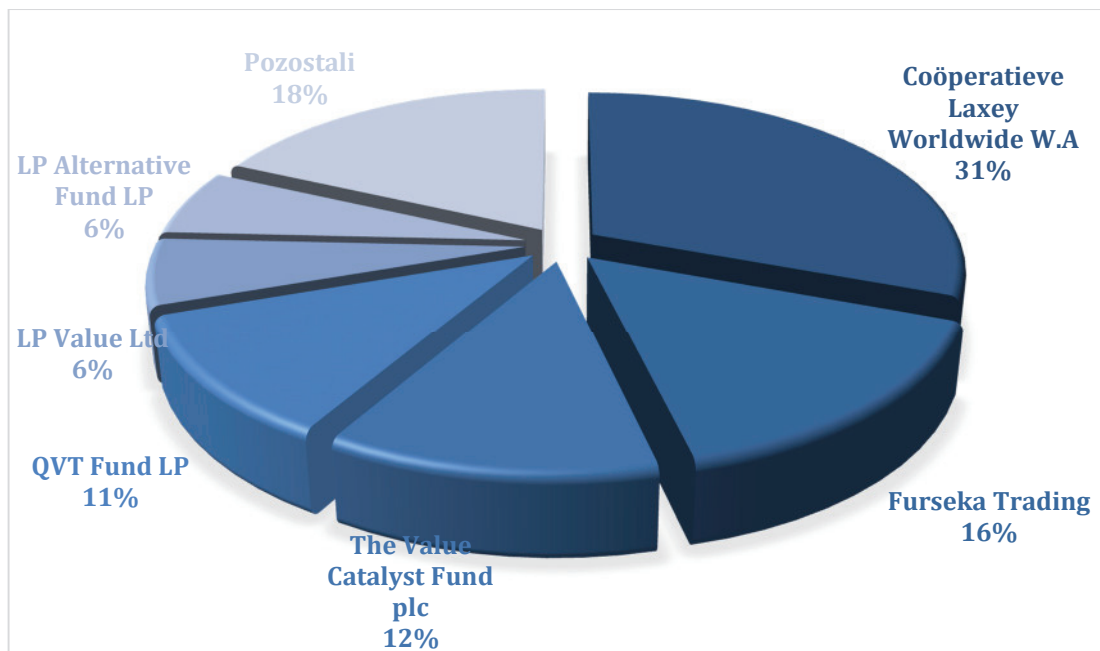
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD S.A. na 31 grudnia 2014.



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, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G, 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. Dokładne omówienie warunków emisji obligacji serii B zostało przedstawione w rozdziale nr 18 niniejszego raportu.

- **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**

Wyemitowane dotychczas akcje serii B, C, D i F CPD S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze Statutu, Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawy o Ofercie Publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa. Akcje serii E wyemitowane w związku z objęciem warrantów subskrypcyjnych serii B przez osoby uprawnione (przez członków Zarządu Spółki pełniących funkcję w Zarządzie na dzień 8 maja 2013 r. i posiadających warranty subskrypcyjne serii B) są objęte zakazem zbywania przez okres 18 miesięcy od chwili ich dopuszczenia do obrotu giełdowego tj. od dnia 5 lipca 2013 r. na podstawie umów zawartych jednocześnie z objęciem akcji.

Zgodnie z par. 4 ust. 6 Statutu Spółki akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie Akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu siedmiu dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych.

4. ŁAD KORPORACYJNY

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

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.cpdsa.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.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf. Tekst ten stanowi załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r.

- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

- o *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.

- o *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 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 wypowiedzenia się na Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, – co niejako stanowi informację o incydentalnym niezastosowaniu zasady *Dobrych Praktyk GPW*. 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 wszystkich 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 22. *WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ* niniejszego raportu.

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 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

• **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 najszerzszemu 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. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

Grupa CPD postrzega swą działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich w szerokim kontekście tworzenia nowoczesnej, wielowymiarowej przestrzeni miejskiej oraz nowej jakości życia dla mieszkańców i użytkowników realizowanych inwestycji. Odpowiedzialność za swe otoczenie Grupa wyraża także poprzez wsparcie dla różnych inicjatyw społecznych i kulturalnych, bezpośrednio lub pośrednio związanych z działalnością inwestycyjną.

W ramach tych działań i na mocy *Paktu dla Kultury w Ursusie* podpisanego w roku 2011 przez Grupę CPD S.A. z przedstawicielami władz Ursusa oraz kierownictwem domu Kultury Arsus, Grupa CPD S.A. obniżyła stawkę najmu za budynek Ośrodka Arsus, do symbolicznych 100 PLN miesięczne, co umożliwił Domowi Kultury przeznaczenie większych środków na cele statutowe. Ośrodek Arsus, działający od roku 1992, usytuowany jest przy ulicy Traktorzystów 14 na terenach należących obecnie do Grupy CPD. Znajduje się tam sala widowiskowo-kinowa z pełnym wyposażeniem na 500 miejsc siedzących, sala kameralna ze 120 miejscami i estradą, piwnica „Arsus” do działalności alternatywnej (koncerty, spektakle teatralne, performance), galeria sztuki współczesnej „Ad-Hoc”, kino „Ursus” oraz pomieszczenia klubowe do prowadzenia artystycznego ruchu amatorskiego.

W związku z realizacją swego głównego projektu inwestycyjnego na terenach po dawnych ZPC Ursus i mając świadomość swojej roli w tak kompleksowym przedsięwzięciu, jakim jest rewitalizacja tych terenów, Grupa CPD od kilku lat podejmuje na tym terenie inicjatywy, wychodzące poza zakres typowych działań inwestorskich i budowlanych. W roku 2014 Grupa wraz z Urzędem Dzielnicy Ursus współorganizowała cykliczne wydarzenie kulturalne „Pożegnanie lata z Ursusem” jak również wsparła działania mające na celu świetlnego udekorowanie dzielnicy w okresie świątecznym.

W ramach współodpowiedzialności społecznej i dostrzeżenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej, 3 lipca 2014 oraz 10 września 2014 Grupa CPD nieodpłatnie zobowiązała się przekazać władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 14,39 ha terenów, które znajdują się w obrębie posiadanych przez CPD gruntów na terenach po byłych ZPC Ursus, z czego 4,9 ha gruntów jest przeznaczonych na funkcje społeczne oraz 9,49 ha na funkcje drogowe. Wartość tych terenów według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania*

CPD S.A. RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy szacowana jest na ok. 57 mln PLN.

W roku 2015, Grupa CPD, w miarę dostępności środków finansowych, będzie kontynuować podjęte inicjatywy prospołeczne w przekonaniu, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

6. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

W nadchodzących latach Grupa zamierza realizować strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Grupy poprzez maksymalizację wpływów z czynszów oraz kompleksową i sukcesywną realizację projektu w Ursusie. W ramach realizacji założeń strategicznych, działania Grupy będą przede wszystkim koncentrować się na projekcie w Ursusie. W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Spółki, Grupa zamierza podzielić projekt w Ursusie na mniejsze projekty i realizować je we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus umożliwi skrócenie czasu wykonania całego projektu, co jednocześnie przełoży się na szybszy wzrost wartości pozostałych aktywów Grupy w tym rejonie, jak również pozwoli osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedaży marketingu związane z tymi przedsięwzięciami. Dodatkowo, ponieważ Grupa 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 rozwojem terenów inwestycyjnych. Spółka zamierza realizować powyższe zadania z środków własnych oraz ogólnodostępnych środków publicznych.

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, Grupa nie wyklucza, iż w przyszłości może być zainteresowana sprzedażą większych terenów 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 Grupy.

Tak określona strategia Grupy, 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.

7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• STRUKTURA PRZYCHODÓW I INFORMACJA O PRODUKTACH

W 2014 roku działalność Grupy CPD polegała na prowadzeniu własnych projektów deweloperskich (mieszkaniowych i komercyjnych), z tytułu których Grupa uzyskiwała przychody z najmu oraz przychody z usług związanych z najmem;

Struktura przychodów Grupy CPD wg kategorii

	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	34,9%	30,6%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	20,8%	7,6%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	11,5%	4,6%

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

Wyemitowane obligacje	3,9%	0,0%
Wbudowany instrument pochodny	3,0%	0,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,2%	2,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,2%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	14,1%	23,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	11,5%	19,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	2,5%	3,2%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0%	0,1%

Przychody Grupy za rok 2014 r. wyniosły 15,1 mln PLN i prawie w całości dotyczyły najmu i usług związanych z najmem. Przychody z najmu generowane były przede wszystkim przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek IRIS przy Cybernetyki 7B, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A.

• INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH GRUPY

Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej CPD jest Polska, a w szczególności aglomeracja warszawska, gdzie usytuowanych jest blisko 99% z posiadanych przez Grupę inwestycji pod względem ich wartości.

Geograficzna struktura przychodów Grupy w roku 2014 odzwierciedlała przyjętą przez Grupę strategię koncentracji na rynku polskim. W roku 2014 100% przychodów Grupy pochodziło z rynku krajowego. Odbiorcy Spółki i jej Grupy Kapitałowej dzielą się na dwie podstawowe grupy ściśle związane z rodzajem projektów prowadzonych przez Grupę: specjalistyczne fundusze nieruchomości oraz odbiorcy indywidualni. Projekty o przeznaczeniu komercyjnym są docelowo sprzedawane wyspecjalizowanym inwestorom instytucjonalnymi działającym na rynku nieruchomości. Mniejsze projekty są sprzedawane inwestorom indywidualnym. Przed rozpoczęciem sprzedaży Spółka dokonuje komercjalizacji budynku. W związku z powyższym najemcy powierzchni komercyjnych stanowią również pośrednią grupę odbiorców.

Z uwagi na przeznaczenie części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową odbiorcami Grupy będą także osoby fizyczne poszukujące nowego mieszkania. Charakterystyka docelowej grupy odbiorców zależy od rodzaju poszczególnych projektów. Dotychczas Grupa CPD realizowała projekty przeznaczone dla klientów indywidualnych o wyższym potencjale nabywczym (osiedle Wilanów Classic, apartamenty w kamienicy przy ulicy Koszykowej 69). Po uruchomieniu projektu mieszkaniowego w Ursusie poprzez rozpoczęcie sprzedaży, baza klientów Spółki poszerzy się o osoby poszukujące mieszkania z segmentu mieszkań popularnych w przystępnych cenach oraz deweloperów poszukujących ciekawych terenów inwestycyjnych. Należy spodziewać się, iż udział tej grupy odbiorców w portfelu Spółki będzie systematycznie wzrastał.

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, głównymi dostawcami dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej są zatrudnieni w ramach prowadzonych inwestycji generalni wykonawcy, przedsiębiorstwa budowlane, firmy inżynieryjne, biura projektowe i architekci, firmy zarządzające nieruchomościami, biura pośrednictwa nieruchomości, kancelarie prawne oraz inne podmioty zewnętrzne zaangażowane w proces przygotowywania i realizacji procesu deweloperskiego.

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

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

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania terenów w Ursusie trwały prawie 8 lat - od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy ze zmianami oraz podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich do momentu jego uchwalenia.

Ostatecznie zwieńczeniem tych lat było poddanie pod głosowanie w dniu 3 lipca 2014 r. na sesji Rady m.st. Warszawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I.

Rada m.st. Warszawy, w wyniku głosowania podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I.

Dokument ten umożliwi 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. Warszawa 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 Urzędowym 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 Grupa Kapitałowa CPD, jako największy inwestor, może zrealizować inwestycje o powierzchni użytkowej około 750 tyś m, z czego około 652 tyś m² przeznaczone może być pod budownictwo mieszkaniowe, a 58 tyś pod zabudowę usługowo handlową i 40 tyś 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.

Grupa kapitałowa CPD planuje 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 znaczącego obszaru dzielnicy i oddanie jej ponownie mieszkańcom, to nie tylko proces rewitalizacji o szerokiej skali, to również uruchomienie imponującego 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 Grupa Kapitałowa CPD nieodpłatnie przekazała miastu ponad 9,49 ha terenów przeznaczonych w planie pod inwestycje publiczne. To działanie zdjęło 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 Emitenta 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. oraz Skarb Państwa i miasto stołeczne Warszawa zawarły umowy w formie aktów notarialnych, obejmujące przeniesienie praw użytkowania wieczystego działek na miasto stołeczne Warszawa lub 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 poprzemysłowych 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.

Grupa 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 objekty publiczne – drogi, objekty 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 EMITENTA 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 z Grupą kapitałową Unibud, 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, 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).

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 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.

➤ **ZGODA UOKIKU**

W dniu lutego 2015 roku Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedziba w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”), Smart City sp. z o.o. z siedziba w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedziba 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 siedziba w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedziba 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.

➤ **PRZYSTĄPIENIA UNIDEVELOPMENT S.A. DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ**

W dniu 9 marca 2015 roku został zawarty aneks do umowy Spółki Smart City w organizacji sp. zo.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 dokonаныmi przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2014 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu Grupy 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 Grupy 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 było jednym z elementów, które ułatwiło podjęcie radnym m st. Warszawa decyzji o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania na terenie po byłych zakładach ZPC Ursus i tym samym podniesienie wartości inwestycyjnej całego obszaru dzielnicy Ursus.

Istotny wpływ na wzrost wartości nieruchomości na Ursusie miało również przeniesienie zwrotnie 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,.

Dodatkovymi czynnikami, które dodatnio wpłynęły na wartość portfela nieruchomości Grupy 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 jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego 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.

➤ **ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W roku 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły zmiany opisane szczegółowo w punkcie 4 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

8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Grupa CPD, realizując projekty deweloperskie, finansuje je zarówno przy wykorzystaniu środków własnych, papierów dłużnych 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.

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne i zapasy wynosiła na koniec 2014 roku 587,9 mln PLN wobec 450,6 mln PLN na koniec roku ubiegłego. Czynnikiem, który dodatnio wpłynął na wartość portfela nieruchomości Grupy był wzrost wartości nieruchomości na Ursusie oraz budynku Iris w związku ze zwiększeniem poziomu najmu. Wyceny nieruchomości na koniec roku 2014, podobnie jak w roku ubiegłym, zostały przeprowadzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Savills Polska Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2014 r.

	Rodzaj	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku - najem, sprzedaż (m kw)	Wycena na dzień 31.12.2013 (mln PLN)	Wycena na dzień 31.12.2014 (mln PLN)
Nieruchomości inwestycyjne			798 003	442,80	581,39
1	URSUS	Mieszkania / biura / usługi	45,3 ha	740 000	272,40
2	SOLAR	Biura	3908 m kw	5 792	34,40
3	IRIS	Biura	7449 m kw	14 300	85,00
4	AQUARIUS	Biura	15480 m kw	5 211	26,50
5	WOLBÓRZ	Park logistyczny	10 ha	-	2,40
Skapitalizowane płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów			32 700	22,00	29,26
Zapasy (po wartości godziwej)			18 875,00	7,80	6,53
6	ŁÓDŹ	Mieszkania / biura / usługi	1 457 m kw	3 814	5,00
7	KOSZYKOWA	Mieszkania	744 m kw	454	0,40
8	CZOSNÓW	Grunty rolne / Działki budowlane	15,2 ha	nd	1,10
9	JAKTORÓW	Grunty rolne	2,0 ha	nd	0,30
10	NOWA PIASECZNICA	Działki budowlane	6 200 m kw	nd	0,10
11	ALSONEMEDI (Węgry)	Magazyny / biura	42 495 m kw	14 607	0,90
PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM			816 878	450,60	587,92

➤ **URSUS**

W drugiej połowie 2006 r. Grupa CPD nabyła ze środków własnych ponad 58 hektarów gruntów po byłych Zakładach Przemysłu Ciągnikowego Ursus, z zamiarem realizacji wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego.

Dodatkowo w dniu 30 stycznia 2015 roku Grupa CPD SA za pośrednictwem jednej ze swoich spółek zależnych zakupiła spółkę Imes sp z o.o. będącą właścicielem gruntu znajdującego się u zbiegu ulic Gierdziejewskiego i Silnikowej na terenie Smart City Ursus. Zakup został sfinansowany z obligacji serii B wyemitowanych styczniu 2015r.

Zakupiony teren o powierzchni 7 hektarów, pozwala na budowę ponad 88 000 m² powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej w obszarze. Zakupiona nieruchomość przylega bezpośrednio do innych

terenów pozostających we władaniu grupy kapitałowej CPD S.A. Jej nabycie uzupełniło portfel posiadanych nieruchomości na terenie konceptu Smart City o kluczowy obszar znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na edukację i rekreację. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zakupiona nieruchomość wraz z sąsiadującym terenem, stanowić będzie docelowo unikalny i nowoczesny kompleks mieszkaniowo - rekreacyjno - edukacyjny o obszarze ponad 20 ha. Dzięki swojej lokalizacji i wyjątkowej kompleksowej funkcji mieszkaniowo – edukacyjno - rekreacyjnej oferować będzie swoim mieszkańcom wysoki komfort życia

W wyniku powyższej transakcji, Grupa Kapitałowa CPD SA kontroluje obszar około 54 ha stanowiących część projektu Smart City.

Powyższe tereny znajdują się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym w lipcu 2014 roku, który obejmuje obszar o pow. ok. 220 hektarów, w tym również tereny przemysłowe zlokalizowane w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie.

Plan przewiduje wybudowanie nowoczesnej części miasta, w której obok osiedli mieszkaniowych dla około 25 tysięcy mieszkańców, znajdzie siedzibę wiele firm, przedsiębiorstw oraz zakładów rzemieślniczych i usługowych, w tym również obecnie funkcjonujących na terenie dzielnicy Ursus. Szacuje się, że w nowych budynkach biurowo-usługowych, wybudowanych na obszarze objętym planem, zostanie utworzonych około 20 tysięcy nowych miejsc pracy. Plan rezerwuje także tereny na potrzeby obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoły, żłobki, przedszkola, parki, tereny zielone i ścieżki rowerowe, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania nowopowstałej przestrzeni miejskiej.

O atrakcyjności projektu dla docelowych nabywców stanowi bliskość centrum (9 km), dogodny dojazd środkami komunikacji miejskiej (3 przystanki kolei podmiejskiej zlokalizowane na terenie inwestycji oraz gęsta sieć połączeń autobusowych) oraz umiarkowane ceny oferowanych mieszkań.

Pierwotnym zamiarem Grupy CPD była realizacja na tych terenach kompleksowego, wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego z przewagą funkcji mieszkaniowej, oferującego ponad ok. 740 tys. m² powierzchni. Zaletą tego rozwiązania dla przyszłych mieszkańców była realizacja koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przez jednego dewelopera, co zapewniało spójność zarówno funkcjonalności, jak i estetyki. Jednakże z uwagi na długotrwały proces uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłych ZPC Ursus, Zarząd podjął strategiczną decyzję o podziale projektu na mniejsze jednostki projektowe, które będą realizowane we współpracy z innymi deweloperami w formie przedsięwzięć o charakterze joint-venture.

W dniu 10 września 2014 r został rozpoczęty proces inwestycyjny dotyczący pierwszego etapu mieszkaniowo usługowego obejmującego obszar 1,1 ha, na którym zostanie zrealizowane około 20 tyś m kw powierzchni użytkowej w dwóch fazach. Proces inwestycyjny jest realizowany wspólnie z grupą kapitałową Unibep S.A. przy aktywnym udziale jej spółki zależnej Unidevelopment S.A.

Pierwszy etap inwestycji przewiduje zagospodarowanie terenu o powierzchni 88 890 m², na którym zostanie wybudowane około 101 964 m² powierzchni mieszkaniowej i usługowej. Prace projektowe pierwszego etapu rozpoczęły się we współpracy z firmą projektową HRA Architekci, która działa na rynku projektowym od roku 2004 i jest kontynuacją firmy Hermanowicz MWH – Architekci, założonej w roku 1990. Ich zakończenie planowane jest na koniec pierwszej połowy bieżącego roku.

Inwestycja zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu ulic Hennela i Dyrekcyjnej, w bezpośredniej bliskości Urzędu Dzielnicy Ursus, centrum handlowego Factory outlet, przystanku kolejki miejskiej Ursus, domu Kultury Arsus oraz Zespołu Szkół Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Warszawie.

Projektowany kompleks w pierwszej fazie to 4 budynki mieszkalne, wielorodzinne, oferujące w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 80 m². Wraz z budynkami mieszkalnymi powstanie także część biurowa i edukacyjna, dostosowana do potrzeb lokalnej społeczności. Oferta lokali mieszkalnych skierowana będzie przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej.

Planowana jest również rewitalizacja terenu zielonego przylegającego bezpośrednio do południowo-zachodniej strony pierwszej fazy mieszkaniowej. Celem rewitalizacji jest przekształcenie terenu sąsiadującego bezpośrednio z Domem Kultury Arsus oraz Zespołem Szkół Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Warszawie w park publiczny wraz z placem zabaw. Rozpoczęcie sprzedaży mieszkań planowane jest na wrzesień 2015 roku.

Kolejne etapy projektu Smart City Ursus będą uruchamiane sukcesywnie w ciągu najbliższych lat, tak, aby zachować płynną podaż mieszkań i powierzchni usługowych w całym okresie realizacji projektu Smart City. Aktualne tendencje na rynku wskazują na duże zapotrzebowanie na mieszkania o niedużych metrażach i w stosunkowo niskich cenach. Projekt w Ursusie doskonale wpisuje się w te potrzeby rynku, dlatego Grupa spodziewa się dużego popytu na oferowane w projekcie mieszkania.

Dodatkowo w latach ubiegłych Grupa przekazała odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa działki drogowe, które to działki zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod budowę czteropasmowych arterii drogowych bezkolizyjnie łączących tereny rewitalizowane z Al. Jerozolimskimi poprzez wybudowanie ul. 4 czerwca 1989 r. oraz z ul. Połczyńską dzięki wybudowaniu ul. Nowomory. Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych w roku 2013 ukończył z sukcesem i oddał do użytku obie arterie drogowe. Wybudowanie ul. 4 czerwca 1989 r i ul. Nowomory jest jednym z najistotniejszych elementów rewitalizacji obszarów po byłych zakładach ZPC Ursus poprzez włączenie terenów rewitalizowanych w jednolitą sieć dróg miejskich dzięki szybkim i bezkolizyjnym połączeniom drogowym. Oddanie do użytku publicznego tak ważnych dla tego obszaru arterii drogowych wpisuje się w konsekwentną i kompleksową politykę rewitalizacji terenów przemysłowych po ZPC Ursus i przekształcenia ich w żywą i urozmaiconą tkankę miejską służącą wszystkim mieszkańcom stolicy, realizowaną przez władze miasta st. Warszawa i dzielnicy Ursus. Jednocześnie w ramach współodpowiedzialności społecznej i dostrzegania potrzeb aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej, w lipcu 2014 roku, Grupa CPD zobowiązała się do nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 9,49 ha terenów pod inwestycje drogowe.

Przekazanie powyższych terenów infrastrukturalnych inwestorom strategicznym miała na celu umożliwienie rozpoczęcie inwestycji takim podmiotom jak Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych, Veolia Polska, Veolia Warszawa czy RWE na terenie Ursusa. Działania te są częścią składową prac koncepcyjno-projektowych Grupy prowadzonych od kilku lat i mających na celu doprowadzenie do pełnej i strukturalnej rewitalizacji terenów przemysłowych po byłych zakładach ZPC Ursus poprzez wybudowanie nowoczesnej infrastruktury drogowej, energetycznej, ciepłowniczej i wodnokanalizacyjnej tak, aby rewitalizowana część obejmująca ok. 20% terenów całej dzielnicy Ursus stała się jednolitą, nowoczesną i wielofunkcyjną tkanką miejską. Pomimo, iż na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa ma zapewnione warunki infrastrukturalne od gestorów wszystkich mediów, to zlokalizowanie powyższych kompleksowych inwestycji infrastrukturalnych w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych projektów Grupy ma istotne znaczenie dla realizacji całego projektu, gdyż znacząco wpłynie na optymalizację kosztów infrastrukturalnych projektu.

Dodatkowo, w ramach kontynuowania współodpowiedzialności społecznej i dostrzeżenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej, w dniu 10 września 2014 r

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

Grupa CPD zobowiązała się do nieodpłatnego przekazania na rzecz dzielnicy Ursus ok. 4,9 ha terenów pod inwestycje publiczne – edukacyjne (szkoły, przedszkola i żłobki.). Przekazanie terenów pod inwestycje publiczne dzielnicy ma pozytywny wpływ na zsynchronizowane i zrównoważone uruchamianie wielofunkcyjnych inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie będzie niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

➤ **BUDYNEK IRIS, UL. CYBERNETYKI 9, WARSZAWA**

Budynek IRIS będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie jest sześciokondygnacyjnym budynek biurowy o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Na dzień 31 grudnia 2014 r. budynek był wynajęty w 85,11%. Projekt u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu tworzą kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza.

➤ **BUDYNEK SOLAR, UL. CYBERNETYKI 7B, WARSZAWA**

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.792 m², został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom. Na dzień 31 grudnia 2014 r. budynek był wynajęty w 97,26 %.

➤ **BUDYNEK AQUARIUS, UL. POŁCZYŃSKA 31A, WARSZAWA**

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.211 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom. Na dzień 31 grudnia 2014 r. budynek był wynajęty w 88,8%.

➤ **WOLBÓRZ, WOJ. MAZOWIECKIE, POWIAT PIOTRKOWSKI**

Nieruchomość o powierzchni 10 hektarów znajduje się w Wolbórze, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m². Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

PROJEKTY W REALIZACJI I NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (ZAPASY):

➤ **ŁÓDŹ, UL. LEGIONÓW 18**

Nieruchomość w Łodzi stanowi budynek o łącznej powierzchni 3.814 m² na działce o powierzchni 0,1457 ha, znajdujący się w przy ulicy Legionów 18, w rejonie ulicy Piotrkowskiej. Intencją Grupy jest przeprowadzenie gruntownej rewitalizacji budynku a w kolejnym etapie sprzedaż lokali mieszkaniowych oraz usługowych.

➤ **KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę CPD, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2014 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajduje się jeszcze oficyna

kamienicy. Obecnie Grupa prowadzi aktywne działania mające na celu przesiedlenie dotychczasowych najemców zasiedlających oficynę i rozpoczęcie rewitalizacji tej części kamienicy.

➤ **CZOSNÓW**

Grunty w Czosnowie zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Czosnowie obejmują łącznie powierzchnię 15,2 hektarów, będących w przeważającej części gruntami rolnymi, które będą możliwe do uwolnienia w ramach sprzedaży na cele zabudowy siedliskowej.

➤ **JAKTORÓW**

Grunty w Jaktorowie, o powierzchni 3,2 hektara, zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Są to grunty rolne, które będą możliwe do uwolnienia w po dokonaniu zmiany przeznaczenia części tych gruntów z rolnych na budowlane lub sprzedane na cele zabudowy siedliskowej. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 20,4 tys. m²

➤ **NOWA PIASECZNICA**

Grunty w Nowej Piasecznicy zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Nowej Piasecznicy obejmowały łącznie powierzchnię 1,5 hektara. Teren ten to w połowie działki budowlane, przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, a w połowie grunty rolne, których wartość wzrośnie z chwilą zmiany ich przeznaczenia na cele budowlane. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 6,2 tys. m²

➤ **ALSONEMEDI, WĘGRY**

W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42.495 m² pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg. Intencją Grupy jest sprzedaż tej nieruchomości inwestorowi docelowemu.

9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

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

10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

Spadek cen nieruchomości na rynku polskim w ostatnich latach wymusił na Grupie zmianę strategii w zakresie realizacji projektów i ich zbywania. Z uwagi na panujące warunki rynkowe i chcąc zapobiec dalszemu odkładaniu w czasie realizacji zwrotu z inwestycji z projektów Spółki, pod koniec roku 2011 Zarząd podjął decyzję o zbyciu projektów inwestycyjnych będących w różnych fazach realizacji oraz podziale projektu w Ursusie na mniejsze podprojekty. W roku 2014 strategia ta była konsekwentnie realizowana: rozwiązano węgierską spółkę operacyjną Grupy, koncentrując działalność na rynku polskim.

• **SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA I MIKROEKONOMICZNA W POLSCE**

Z uwagi na koncentrację działalności Grupy na rynku polskim, ogólna kondycja polskiej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem tempa jej wzrostu oraz poziomu bezrobocia, będą odgrywać kluczową rolę w kształtowaniu popytu na oferowane przez Grupę nieruchomości.

W roku 2014 wzrost PKB Polski wyniósł 3,3%, a więc znacznie więcej niż w roku 2013 (wzrost o 1,7%). Według prognoz rządowych tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2015 powinno kształtować się na poziomie 3,4%. Głównym motorem utrzymania obecnego poziomu wzrostu będzie według analityków wzrost popytu krajowego, w tym głównie wyższe tempo wzrostu spożycia prywatnego oraz utrzymanie wysokiej dynamiki inwestycji prywatnych. Wzrost średniego wynagrodzenia oraz wzrost zatrudnienia w połączeniu z niską inflacją i niskimi stopami procentowymi powinny wesprzeć dalszy wzrost popytu krajowego w roku 2015. Powyższe czynniki powinny pozytywnie przełożyć się na poprawę nastrojów konsumenckich zarówno wśród osób pracujących jak i wśród przedsiębiorców, a co za tym idzie na wzrost popytu na mieszkania i powierzchnie biurowe i komercyjne.

• **SYTUACJA NA RYNKACH FINANSOWYCH**

Dostępność źródeł finansowania oraz koszty pozyskiwanego kapitału mają bezpośredni wpływ na zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych projektami inwestycyjnymi, gdyż swoje zakupy również finansują w dużej mierze posiłkując się finansowaniem dłużnym.

• **POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW I DOSTĘP DO KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Grupy jest dwojakiego rodzaju. Spółka, realizując nowe projekty deweloperskie, korzysta w znacznym stopniu z finansowania bankowego. Warunki finansowania, takie jak wysokość marży kredytowej i wymagany wkład własny, determinują zwrot z kapitałów własnych Spółki zaangażowanych w realizację danego projektu. Dostępność finansowania bankowego stanowi również kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na mieszkania, co musi zostać wzięte pod uwagę przy uruchamianiu projektów mieszkaniowych w ramach Grupy Kapitałowej. Polityka kredytowa banków zależy z kolei od czynników makroekonomicznych oraz polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.

W roku 2014 byliśmy świadkami kolejnej obniżki stóp procentowych – stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego spadła z poziomu 2,5% do 2,0% w październiku 2014 r i 1,50% w marcu 2015. Utrzymanie obecnego poziomu stóp procentowych w roku 2015 powinno przyczynić się wzrostu atrakcyjności kredytów hipotecznych jak również do rozszerzenia ich dostępności, która została znacząco ograniczona w roku 2013 wprowadzeniem tzw. Rekomendacji S, ustalającej bardziej restrykcyjne zasady wyliczania zdolności kredytowej i maksymalnego limitu kwoty kredytu.

• **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

Program MdM wystartował w dniu 1 stycznia 2014 r. W nowym programie pomoc rządowa udzielana jest w formie jednorazowej dopłaty do wkładu własnego w wysokości od 10 do 15% wartości mieszkania, przy zastosowaniu określonych limitów dotyczących powierzchni mieszkania oraz ceny za metr kwadratowy powierzchni ustalonej w zależności od lokalizacji nieruchomości. Podobnie jak w programie *Rodzina na Swoim*, pomoc skierowana jest do osób poniżej 35 roku życia, kupujących pierwsze mieszkanie. Z uwagi na docelową grupę klientów dla projektu w Ursusie, nowy program pomocowy może mieć w przyszłości pozytywny wpływ na kształtowanie popytu na mieszkania oferowane przez Grupę CPD.

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

• **DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW**

Możliwość realizacji przez Grupę CPD zamierzonych projektów deweloperskich uzależniona jest od uzyskania przez Grupę od organów administracji samorządowej szeregu pozwoleń. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do uproszczenia procedur budowlanych będą mieć korzystne przełożenie na działalność operacyjną.

11. 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)	
Przychody ze sprzedaży	15 067	13 880	8,6%
Koszt własny sprzedaży	-3 648	-9 429	-61,3%
W tym:			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	14	4 338	-99,7%
<i>zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów</i>	1 172	3 638	-67,8%
<i>koszt wykonanych usług</i>	2 462	1 453	69,4%
Zysk na sprzedaży	11 419	4 451	156,5%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-9 732	-11 290	-13,8%
Koszty administracyjne - pozostałe	-10 645	-14 750	-27,8%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-561	-119	371,4%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 597	-100,0%
Pozostałe przychody	420	606	-30,7%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	114 810	-10 702	-1172,8%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	-41	0	-
Zysk (strata) operacyjna	105 670	-34 401	-407,2%
Przychody finansowe	9 734	909	970,8%
Koszty finansowe	-10 546	-7 042	49,8%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	104 858	-40 534	-358,7%
Podatek dochodowy	-364	-2 527	-85,6%
Zysk (strata) netto	104 494	-43 061	-342,7%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	3,04	-1,27	-339,7%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	2,66	-1,27	-309,1%

W 2014 roku Grupa CPD SA odnotowała wzrost zysku netto w porównaniu z rokiem 2013. Zysk netto w 2014 roku wyniósł 104,5 mln PLN, co oznacza poprawę wyniku netto o 147,6 mln PLN w stosunku do roku 2013.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na tak istotną poprawę wyniku Grupy w 2014 roku w porównaniu do roku 2013, główną rolę odegrał dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 114,8 mln PLN, będący konsekwencją zmiany przeznaczenia gruntów inwestycyjnych w Ursusie, przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego w kwocie 9,1 mln PLN, które Grupa odnotowała w wyniku emisji obligacji oraz wzrost zysku na sprzedaży w kwocie 7,0 mln PLN wynikający z optymalizacji kosztowej wdrożonej przez Zarząd w ostatnich latach.

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

Także zmniejszenie kosztów administracyjnych o 5,7 mln PLN, będące wynikiem wdrożonej i konsekwentnie realizowanej przez Grupę w ostatnich kilku latach strategii ograniczania i optymalizacji kosztów działalności, przyczyniło się istotnie do zwiększenia zysku netto Grupy w ujęciu rocznym.

Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik netto w stosunku do roku 2013 był wzrost kosztów finansowych o 3,5 mln PLN, spowodowany w głównej mierze przez wzrost ujemnych różnic kursowych o 1,3 mln PLN oraz korzystaniem przez spółkę z Grupy, z udzielonego finansowania bankowego przeznaczonego na komercjalizację budynku Iris.

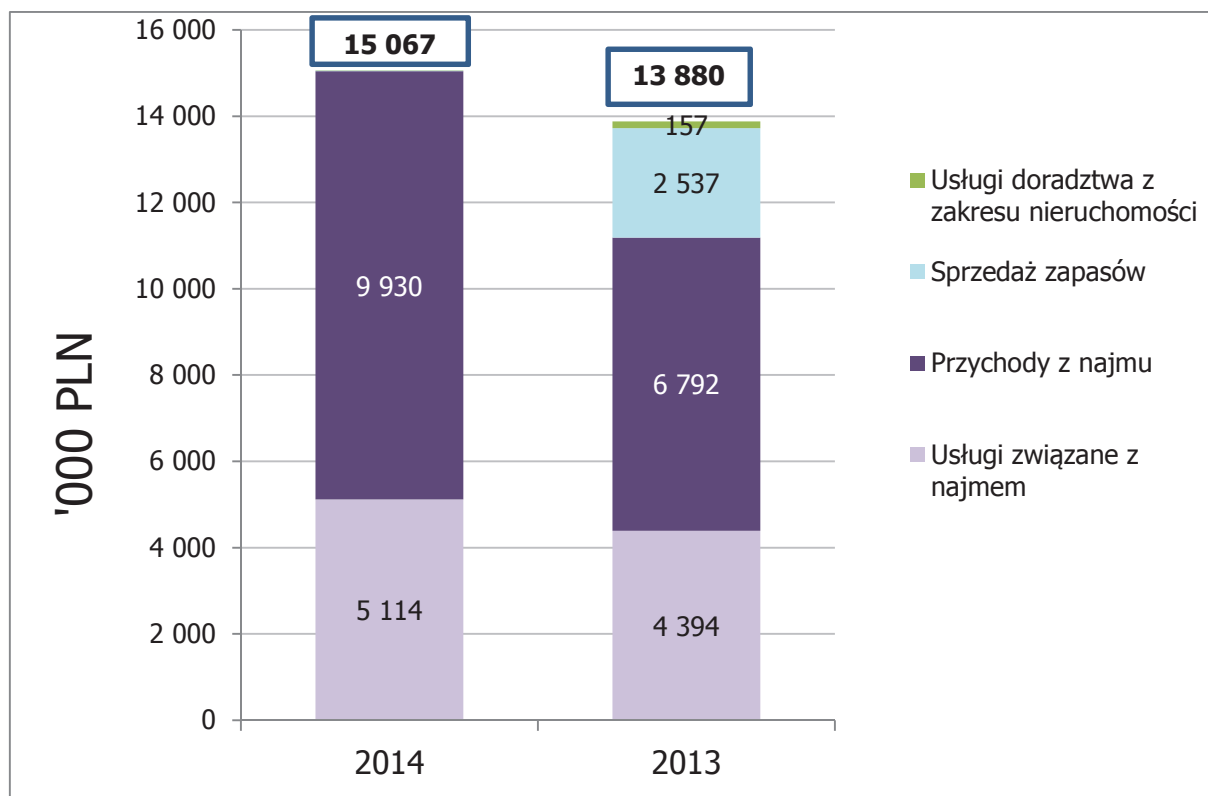
Przychody ze sprzedaży w 2014 r. zamknęły się w kwocie 15,1 mln PLN. Największy, bo 66-procentowy udział w tej kwocie stanowiły przychody z najmu. W odniesieniu do wartości za 12 miesięcy 2014 roku przychody z najmu wyniosły 9,9 mln PLN wobec 6,8 mln PLN w roku 2013. Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9. Głównym czynnikiem mającym pozytywny wpływ na zwiększenie wpływów z najmu były aktywne działania Grupy mające na celu pełną komercjalizację budynku Iris, co przełożyło się w roku 2014 na wzrost współczynnika wynajmu powierzchni w budynku Iris, który na dzień publikacji raportu osiągnął poziom 88,5% oraz działania Grupy ukierunkowane na utrzymanie wysokiego poziomu jamy w dwóch pozostałych budynkach biurowych Solar i Aquarius.

Dodatkowo wdrożone działania Grupy mające na celu zmniejszenie kosztów sprzedaży przyniosły wymierne rezultaty w postaci obniżenia kosztu własnego sprzedaży o ponad 5,8 mln PLN.

Zaplanowane, wdrożone i konsekwentnie realizowane powyższe działania Grupy przełożyły się na osiągnięcie znaczącego zwiększenia zysku ze sprzedaży aż o 156%, osiągając poziom ponad 11 mln zł. Czynniki składowe tak istotnego wzrostu to zwiększenie przychodów ze sprzedaży o 1,2 mln oraz spadek kosztu własnego sprzedaży o 5,8 mln.

W 2014 r. Grupa nie zarejestrowała znaczących przychodów ze sprzedaży zapasów ani nie prowadziła działalności doradczej dla podmiotów zewnętrznych.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w latach 2014 i 2013.



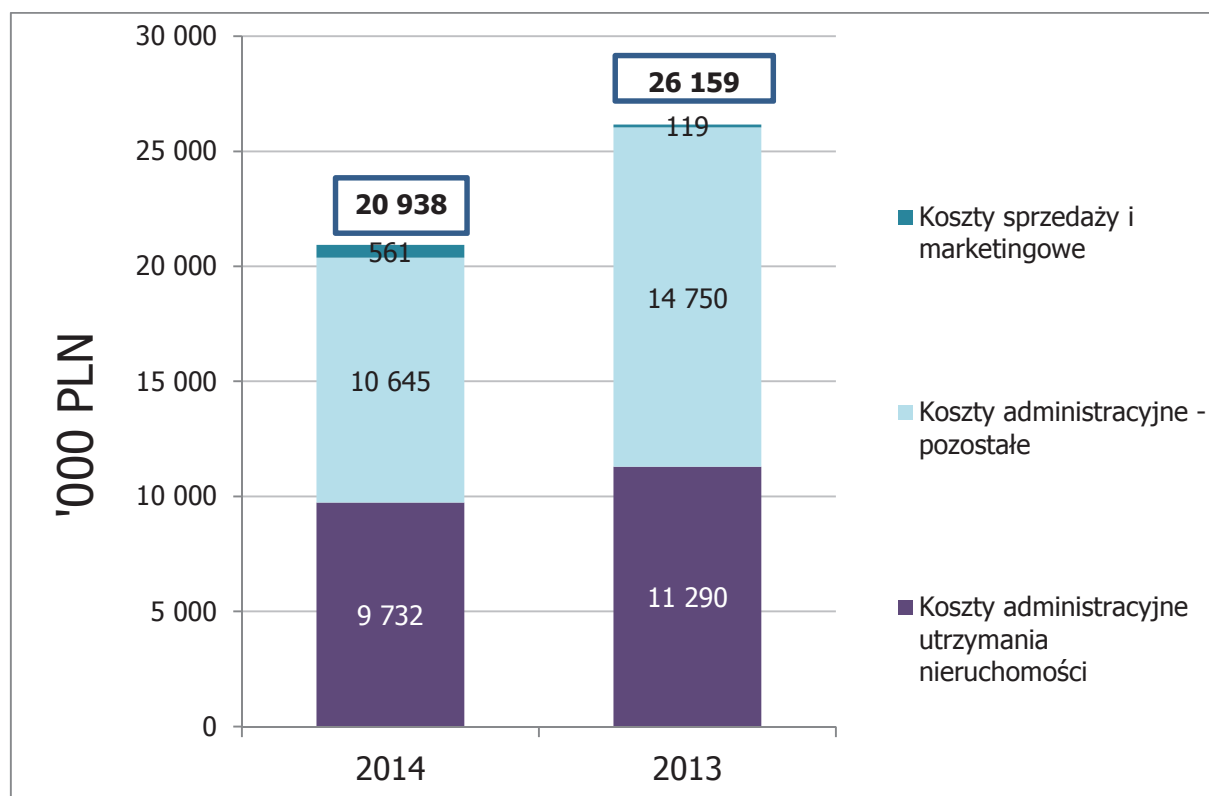
W 2014 r. Grupa zanotowała niezwykle istotną (aż o 125,5 mln PLN) poprawę wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Wzrost wartości nieruchomości w 2014 roku przełożył się na dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 114,8 mln PLN. Wzrost wartości dotyczył w głównej mierze działek położonych w dzielnicy Ursus w Warszawie i był rezultatem uchwalenia w lipcu 2014 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich, a co za tym idzie zmianą przeznaczenia powyższych gruntów. Ponieważ Grupa posiada tam tereny inwestycyjne o obszarze ponad 50 ha, uchwalenie miejscowego planu miało niezmiernie istotny wpływ na wynik wyceny tych nieruchomości. Dodatkowo na wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych miał wpływ wzrost wartości budynku Iris, osiągnięty dzięki stałemu podnoszeniu poziomu najmu tego budynku.

Obniżenie łącznych kosztów operacyjnych Grupy zanotowane w roku 2014 w porównaniu z rokiem 2013 prezentowane w poniższej tabeli jest wynikiem przyjętej i konsekwentnie realizowanej strategii Grupy nakierowanej na optymalizację wydatków związanych z utrzymaniem, obsługą i administracją nieruchomości.

W 2014 r. Grupa w wyniku konsekwentnego realizowania wdrożonej i monitorowanej przez Grupę strategii optymalizacji kosztów, obniżyła koszty administracyjne pozostałe o kwotę 4,1 mln PLN a koszty administracyjne utrzymania nieruchomości, o kwotę 1,6 mln PLN w porównaniu do roku 2013. Zmniejszenie tych kosztów to w głównej mierze efekt obniżenia kosztów pracowniczych o 0,9 mln PLN i innych kosztów utrzymania nieruchomości o 0,6 mln PLN.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w latach 2014 i 2013.

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014



Ujemny wpływ na końcową wysokość zysku netto Grupy wywarł natomiast wzrost kosztów finansowych w kwocie 3,5 mln PLN, spowodowany w głównej mierze przez wzrost ujemnych różnic kursowych o 1,3 mln PLN (2,6 mln ujemnych różnic kursowych w roku 2014 w porównaniu z 1,3 mln ujemnych różnic kursowych w roku 2013). Również wzrost kosztów odsetek związany ze zwiększeniem zadłużenia Grupy przyczynił się do zwiększenia kosztów finansowych w 2014 roku w porównaniu z rokiem 2013. Wzrost zadłużenia był wynikiem kontynuowania komercjalizacji budynku Iris i finansowania związanych z tym wydatków ze środków pozyskanych w ramach kredytu bankowego udzielonego przez BZ WBK. Także w niewielkim stopniu wzrost kosztów finansowych był wynikiem obsługi obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych we wrześniu 2014 roku.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.12.2014 (w tys. PLN)	31.12.2013 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	621 056	474 923	30,8%
Aktywa trwałe, w tym:	585 907	447 304	31,0%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>581 386</i>	<i>442 793</i>	<i>31,3%</i>
<i>Obligacje</i>	<i>3 430</i>	<i>3 190</i>	<i>7,5%</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	35 149	27 619	27,3%
<i>Zapasy</i>	<i>6 525</i>	<i>7 773</i>	<i>-16,1%</i>
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	<i>9 854</i>	<i>7 865</i>	<i>25,3%</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>18 770</i>	<i>11 981</i>	<i>56,7%</i>
Pasywa razem	621 056	474 923	30,8%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

Kapitały własne razem, w tym:	404 493	329 362	22,8%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 460	-5,0%
<i>Akcje własne</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 przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 301	-3 847	37,8%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	433 430	341 062	27,1%
Zobowiązania razem, w tym:	216 563	145 561	48,8%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	129 240	35 879	260,2%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	87 323	109 682	-20,4%

Na koniec grudnia 2014 r. wartość całkowitych aktywów Grupy wzrosła w stosunku do stanu na koniec roku 2013 o ponad 30%. Głównym czynnikiem wzrostu wartości aktywów Grupy był wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych (wzrost o 138,6 mln PLN). Największą determinantą wzrostu wartości aktywów Grupy było uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Ursus w Warszawie. Tereny do tej pory użytkowane jako tereny przemysłowe zostały przekwalifikowane na tereny mieszkaniowo – usługowe. Dodatkowo nieruchomości inwestycyjne wzrosły o 16,5 mln PLN w wyniku poniesienia nakładów inwestycyjnych będących w głównej mierze konsekwencją komercjalizacji budynku Iris.

Ponadto Grupa zanotowała wzrost wartości aktywów obrotowych (o 27%), głównie w wyniku emisji obligacji zamiennych i wiążącego się z tym zwiększenia salda środków pieniężnych.

Na koniec grudnia 2014 r. wartość kapitałów własnych Grupy wynosiła 404,5 mln PLN, co stanowiło 65% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 35% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie (4 p.proc.) w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku i tak wskaźnik kapitałów własnych w stosunku do aktywów wynosił 69% a wskaźnik zobowiązań w stosunku do aktywów był na poziomie 31%.

W 2014 roku znacznie wzrosła również wartość zobowiązań, wynikająca z konieczności finansowania nakładów inwestycyjnych związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a tym samym uruchomieniem projektu mieszkaniowo usługowego w Ursusie oraz postępującą komercjalizacją budynku biurowego Iris. Wzrost zobowiązań nastąpił głównie w wyniku emisji obligacji zamiennych na akcje oraz zaciągania kolejnych transz kredytu w banku BZ WBK w celu sfinansowania prac wykończeniowych związanych z wyposażeniem powierzchni biurowej.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	34,9%	30,6%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	20,8%	7,6%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	11,5%	4,6%
Wyemitowane obligacje	3,9%	0,0%
Wbudowany instrument pochodny	3,0%	0,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,2%	2,8%

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,2%	0,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	14,1%	23,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	11,5%	19,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	2,5%	3,2%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0%	0,1%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2013 uległa również struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 7,6% na koniec grudnia 2013 r. do 20,8% na koniec grudnia 2014 r. Zmiana ta jest głównie wynikiem zrefinansowania kredytu wcześniej zaciągniętego w HSBC Bank Polska przez mBank Hipoteczny SA w lipcu 2014 roku. Kredyt udzielony przez mBank jest kredytem 15 letnim i jego całkowita spłata przewidziana jest w roku 2029. Również wrześniowa emisja 3-letnich obligacji zamiennych na akcje wpłynęła na wzrost zadłużenia długoterminowego Grupy.

Udział zadłużenia krótkoterminowego spadł natomiast z 23,1% na 31 grudnia 2013 r. do 14,1% na 31 grudnia 2014 r. Było to wynikiem zrefinansowania kredytu wcześniej zaciągniętego w HSBC Bank Polska przez mBank Hipoteczny SA, którego spłata przypada w roku 2029 i w związku z tym konieczne było przeklasyfikowanie tego zobowiązania z krótkoterminowego w długoterminowe.

12. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

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

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.

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

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

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka 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 Grupy CPD.

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 Grupę CPD.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Sprawna realizacja projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Spółki. Na etapie przygotowywania projektu Spółka może na przykład nie otrzymać pozwoleń administracyjnych wymaganych do rozpoczęcia prac budowlanych lub też napotkać trudności w pozyskaniu odpowiednich firm do ich realizacji. Istnieje także szereg czynników mogących

wpłynąć na niedotrzymanie terminów zakończenia budowy przez generalnego wykonawcę lub podwykonawców. Najważniejsze czynniki to m. in. warunki pogodowe, nieprzewidziane trudności techniczne, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynków do użytkowania, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W przypadku wystąpienia któregokolwiek z ww. ryzyk, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, zablokowania środków zainwestowanych w nabycie gruntu, a w skrajnych przypadkach również do braku możliwości ukończenia inwestycji. Wystąpienie wyżej opisanych problemów może również negatywnie odbić się na marce Spółki, co utrudni jej realizację kolejnych projektów.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

Ocena lokalizacji gruntu pod projekt deweloperski jest jednym z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z tego projektu. Nietrafna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż mieszkań z danej nieruchomości po zakładanej przez Spółkę cenie lub wynajem powierzchni biurowych po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa CPD nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży, lub też przy wcześniej zakontraktowanych pracach budowlanych Spółka osiągnie gorsze od zakładanych marże. Ponadto, w związku z niewynajęciem powierzchni biurowej lub opóźnieniami w sprzedaży mieszkań Spółka w większym stopniu będzie musiała skorzystać z finansowania obcego.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEMOŻNOŚCIĄ ZAKUPU GRUNTÓW ATRAKCYJNYCH Z PUNKTU WIDZENIA SPÓŁKI**

Zdolność Spółki i jej Grupy Kapitałowej do zakupu gruntów o ukrytym potencjale po umiarkowanych cenach w znacznym stopniu warunkuje rozwój działalności i zyskowność Grupy Kapitałowej. Z uwagi na rosnącą konkurencję oraz ograniczoną liczbę gruntów o odpowiednich parametrach inwestycyjnych, Spółka nie może wykluczyć, iż w najbliższej przyszłości nie będzie w stanie nabywać pożądanej liczby projektów po atrakcyjnych cenach. Zakup gruntów po wysokich cenach lub w mało atrakcyjnych lokalizacjach może spowodować spadek rentowności inwestycji deweloperskich Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PŁYNNOŚCI INWESTYCJI NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

W porównaniu z innymi rodzajami inwestycji, projekty deweloperskie mogą charakteryzować się niską płynnością. Dotyczy to w szczególności projektów realizowanych w segmencie biurowym. Wydłużony okres sprzedaży aktywów nieruchomościowych może doprowadzić do zamrożenia środków finansowych w projekcie, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zapotrzebowania na finansowanie dłużne w Grupie CPD, a także do wstrzymania bądź zaniechania realizacji kolejnych projektów. Niska płynność aktywów nieruchomościowych może także doprowadzić do konieczności obniżenia ceny ich sprzedaży. Powyżej opisane czynniki mogą w sposób istotny negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **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. Grupa posiada także nieruchomość na Węgrzech. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak, więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeżenie przez

inwestorów gospodarki węgierskiej może wyrzucić 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 ZE WZROSTEM KOSZTÓW BUDOWY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmian w projekcie budowlanym, wzrostu kosztów materiałów, kosztów robocizny, kosztów prac podwykonawczych, opłat z tytułu użytkowania gruntów / obiektów, podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Spółka może nie osiągnąć oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Spółka stara się minimalizować wyżej opisane ryzyko poprzez dążenie do zawierania z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami kontraktów zakładających płatność ryczałtową. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których pomimo szczegółowej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji projektu może okazać się, że występują wody gruntowe, ma miejsce niestabilność gruntu lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy lub powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź też opóźnić lub całkowicie uniemożliwić jego prowadzenie, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD.

- **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

Postęp prac budowlanych w dużej mierze zależy od warunków pogodowych, w jakich odbywa się budowa. Spółka dąży do wyboru firm budowlanych, które dzięki stosowaniu nowoczesnych technologii budowlanych są w stanie prowadzić prace również w okresie niekorzystnych warunków atmosferycznych. Tym niemniej, nie eliminuje to ryzyka opóźnienia prac budowlanych z powodu wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych takich jak np. długa i mroźna zima z utrzymującymi się temperaturami poniżej -20 stopni Celsjusza lub też wichury. Nie można również wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem warunków atmosferycznych. Opóźnienia prac związane ze złymi warunkami atmosferycznymi prowadzić mogą do przekroczenia harmonogramów w realizowanych projektach, a tym samym do ponadplanowego wzrostu ich kosztów.

- **RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI CEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I STAWEK CZYNSZÓW NAJMU**

Zyskowność Spółki jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe w miastach, w których prowadzi ona lub zamierza prowadzić projekty deweloperskie oraz od stóp dyskontowych, przy których inwestorzy skłonni są nabywać nieruchomości komercyjne. W przypadku spadku cen mieszkań lub stawek najmu Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedawać budowane przez siebie mieszkania lub nieruchomości biurowe po oczekiwanych cenach. Z kolei w przypadku wzrostu stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnych, Grupa może nie być w stanie upłynnić danej nieruchomości komercyjnej po założonej przez siebie cenie, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I RYZIKO WYWŁASZCZENIOWE**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej przeprowadzają stosowne analizy i badania stanu prawnego nabywanych nieruchomości przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się w trakcie realizacji inwestycji, np. poprzez roszczenia reprivatyzacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości Spółki na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W przypadku wystąpienia takich sytuacji (wady prawne, roszczenia reprivatyzacyjne, proces wywłaszczeniowy) mogą one w istotny sposób wpłynąć na wynik i działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej. W skrajnym przypadku ryzyko to może spowodować utratę nieruchomości.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej są użytkownikami wieczystymi nieruchomości przemysłowych, które zostały zbadane pod względem występowania substancji niebezpiecznych i zanieczyszczeń, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska. Zgodnie z prawem polskim, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Nie można jednoznacznie wykluczyć, że Spółka lub podmioty jej Grupy Kapitałowej nie zostaną obciążone w przyszłości kosztami naprawy szkód lub kar pieniężnych w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych nieruchomościach, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI ZAWIERANYMI Z WYKONAWCAMI I PODWYKONAWCAMI ROBÓT BUDOWLANYCH**

W ramach realizacji projektów deweloperskich, Grupa korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających podwykonawców. Spółka nie może wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców Spółki nie można wykluczyć ryzyka związanego z niemożnością zapłaty tego wynagrodzenia przez wykonawcę i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Spółki bądź jej spółki zależnej, jako inwestora. Powyższe ryzyko będzie ograniczane poprzez wydzielanie każdego projektu do odrębnych spółek. Dodatkowo, dokonanie płatności za usługi generalnego wykonawcy uzależnione jest od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców. Spółka na bieżąco prowadzi monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

Wartość nieruchomości pod wynajmem zależy od czasu pozostałego do upływu okresu obowiązywania umów najmu dotyczących danej nieruchomości, jak również od sytuacji finansowej najemców. Jeżeli Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej nie będą w stanie przedłużyć na korzystnych warunkach umów, których termin ważności upływa w najbliższym czasie, ani pozyskać i utrzymać odpowiednich najemców o dobrej sytuacji finansowej i skłonnych do zawarcia długoterminowych umów najmu, może to mieć negatywny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości. Sytuacja finansowa danego najemcy może ulec pogorszeniu w krótkim bądź dłuższym okresie, co może doprowadzić najemcę do upadłości

lub niemożności wywiązania się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu. Wystąpienie każdego z wyżej wymienionych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

- **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 Grupy CPD.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Grupy CPD 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 projektu deweloperskiego. 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 i jej Grupa Kapitałowa narażone są z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. Z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku spółek z Grupy Kapitałowej CPD, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

- **RYZIKO KURSOWE**

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.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW GRUPY CPD DO FINANSOWANIA KREDYTOWEGO**

Wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w latach 2010 - 2012 regulacje dotyczące udzielania kredytów hipotecznych (tzw. Rekomendacja T wprowadzona w sierpniu 2010 r. oraz znowelizowana od stycznia 2012 r. Rekomendacja S) mogą w znaczący sposób ograniczyć dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości, a tym samym spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami Grupy CPD.

13. 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.

14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA

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

15. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2014 Spółka i inne spółki z Grupy Kapitałowej zawarły dwie nowe umowy będące 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 Spółka oraz spółki zależne są stronami następujących umów 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.;

Powyższe umowy zostały opisane w punkcie *17. UMOWY KREDYTÓW, POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE* niniejszego raportu.

16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 24 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

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

- **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.

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 nieruchomości. 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 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. (poziom wynajmu 88,5%), ryzyko, że Grupa 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 kredytu z Robin Investments sp. z o.o, będącą spółką zależną Emitenta, 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.,

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

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 i wykorzystany przez Kredytobiorcę 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 kredytu pomiędzy spółką zależną Lakia Investments sp. z o.o., 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 i wykorzystany przez Kredytobiorcę w kwocie 5.850.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

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, 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).

• 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 88 000 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 Kupującego 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.

18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH**• EMISJA AKCJI SERII F**

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.

• UMORZENIE AKCJI WŁASNYCH SERII B

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 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).

• 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 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 EUR. 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. Do dnia publikacji raportu Spółka wyemitowała obligacje serii B

• 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.

19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa CPD jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2014.

20. 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.

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.

21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2014, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszemu upraszczaniu ulegała struktura Grupy. Zakończono proces likwidacji spółki operacyjnej na Węgrzech, kontynuowana była procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management sp. z o.o, jak również podjęto decyzję o likwidacji bądź sprzedaży trzech kolejnych spółek nieprowadzących działalności inwestycyjnej ani operacyjnej (Mandy Investments sp. z o.o., 14/119 Gaston Investments sp. komandytowa oraz Gaetan Investments sp. z o.o., East Europe Property Finance AB) w związku ze sprzedażą należących do nich nieruchomości lub zaprzestaniem prowadzenia przez nich działalności operacyjnej. W roku 2014 została sprzedana spółka East Europe Property Finance AB natomiast w lutym 2015 r została zakończona sprzedaż spółki Gaetan Investments sp. z o.o.. Zmniejszenie liczby spółek zależnych z 44 na koniec roku 2011 do 37 na dzień publikacji niniejszego raportu, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania Grupą. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2014 (opisanych szczegółowo w punkcie VI.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ niniejszego raportu) oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

22. 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:

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2014

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		PLN	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		

23. 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.

24. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

25. 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.

26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

27. 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 audyt, przeglądy Sprawozdań Finansowych za rok 2014 oraz inne usługi świadczone przez PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. wyniosło 250.000 PLN netto, z czego:

- 85.000 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.);
- 111.000 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.);
- 18.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Belise Investments sp. z o.o. (umowa z dnia 3 lutego 2015 r.);
- 36.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd, Lafia Enterprises Ltd za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r. (na podstawie umów zawartych pomiędzy tymi spółkami a PwC w poszczególnych krajach).

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2013 wyniosło 325.000 PLN netto, z czego:

- 102.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. (umowa z dnia 25 lipca 2013 r.);
- 134.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (umowa z dnia 9 stycznia 2014 r.);
- 50.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za usługi doradcze związane z konsolidacją Grupy, w tym: przedstawienie przykładowych zapisów księgowych przy zastosowaniu księgowych zasad konsolidacji ujętych w MSSF, przedstawienie przykładów prezentacji sprawozdań finansowych i wymogów dotyczących ujawniania informacji zgodnie z MSSF; doradztwo dotyczące przygotowania informacji potrzebnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 19.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Belise Investments sp. z o.o. (umowa z dnia 9 stycznia 2014 r.);
- 20.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd, Lafia Enterprises Ltd oraz East Europe Property Finance AB za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r. (na podstawie umów zawartych pomiędzy tymi spółkami a PwC w poszczególnych krajach).

28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Grupy CPD 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)				
Nieruchomości inwestycyjne	581 386	442 793	93,6%	93,2%	31,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	914	853	0,1%	0,2%	7,2%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	92	108	0,01%	0,02%	-14,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	85	360	0,01%	0,08%	-76,4%
Obligacje	3 430	3 190	0,6%	0,7%	7,5%
Aktywa trwałe	585 907	447 304	94,3%	94,2%	31,0%
Zapasy	6 525	7 773	1,1%	1,6%	-16,1%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	9 854	7 865	1,6%	1,7%	25,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 770	11 981	3,0%	2,5%	56,7%
Aktywa obrotowe	35 149	27 619	5,7%	5,8%	27,3%
AKTYWA RAZEM	621 056	474 923	100%	100%	30,8%

Struktura pasywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2014 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec roku 2013:

	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	0,5%	0,7%	-5,0%
Akcje własne	0	-12 300	-	-2,6%	-100,0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,2%	0,2%	0,0%
Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	-27 909	0	-4,5%	0,0%	-
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-5 301	-3 847	-0,9%	-0,8%	37,8%
Skumulowane zyski (straty)	433 430	341 062	69,8%	71,8%	27,1%
Kapitały własne	404 493	329 362	65,1%	69,4%	22,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 494	384	0,2%	0,1%	289,1%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	71 484	22 027	11,5%	4,6%	224,5%
Wyemitowane obligacje	24 065	0	3,9%	0,0%	-
Wbudowany instrument pochodny	18 815	0	3,0%	0,0%	-
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 382	13 468	2,2%	2,8%	-0,6%
Zobowiązania długoterminowe razem	129 240	35 879	20,8%	7,6%	260,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15 830	15 370	2,5%	3,2%	3,0%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	267	0,0%	0,1%	-100,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	71 493	94 045	11,5%	19,8%	-24,0%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	87 323	109 682	14,1%	23,1%	-20,4%
Zobowiązania razem	216 563	145 561	34,9%	30,6%	48,8%
PASYWA RAZEM	621 056	474 923	100%	100%	30,8%

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

• NIEODPŁATNE PRZEKAZANIE TERENÓW

W 2011 roku Grupa CPD zadeklarowała wolę nieodpłatnego przekazania władzom miasta stołecznego Warszawy ok. 14,39 ha, czego 4,9 ha gruntów byłoby przeznaczonych na funkcje społeczne oraz 9,49 ha na funkcje drogowe. Wartość tych terenów, według *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich* przygotowanej na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy, szacowana jest na ok. 57 mln PLN.

Zgodnie z intencją Zarządu, powyższa deklaracja miała na celu ułatwienie władzom miasta rewitalizację terenów poprzemysłowych w Warszawie, a jednocześnie wspieranie budżetu Miasta.

3 lipca 2014 roku, spółki zależne od CPD S.A., Skarb Państwa oraz miasto stołeczne Warszawa zawarły umowy w formie aktów notarialnych, obejmujące przeniesienie praw użytkowania wieczystego działek na miasto stołeczne Warszawa oraz Skarb Państwa. Ww. tereny w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I, przeznaczone są na tereny publiczne. Warunkiem rozdzielenia tytułu własności jest wydzielenie administracyjne terenów przeznaczonych pod inwestycje drogowe natomiast w przypadku działek przeznaczonych na cele oświatowe uzyskanie przez miasto finansowania poszczególnych inwestycji oświatowych.

• UMOWA INWESTYCYJNA

10 września 2014 roku została podpisana umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, w dzielnicy Ursus pomiędzy Emitentem, spółkami zależnymi a Unibep S.A. i Unidevelopment S.A.

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).

Warunkiem wejścia w życie umowy było uzgodnienie (zaakceptowanie) przez jej strony wszystkich załączników do Umowy do dnia 13 października 2014 roku. Ponadto – w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Spółki Komandytowej – umowa weszła w życie pod warunkiem uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców.

24 lutego 2015 roku, spółki otrzymały pozytywną decyzję Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, pozwalającą na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy Smart City sp. z o.o. w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

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.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

VI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD („Grupa Kapitałowa”) 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 Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego 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 skonsolidowanym 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

VII. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Skonsolidowany portfel nieruchomości	4
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	10
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1 Informacje ogólne	11
1.1 Informacje o jednostce dominującej	11
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	12
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	13
2.1 Podstawa sporządzenia	13
2.2 Konsolidacja	19
2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD	22
2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	22
2.5 Nieruchomości inwestycyjne	22
2.6 Rzeczowe aktywa trwałe	23
2.7 Leasing	24
2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	24
2.9 Wartość firmy	24
2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych	24
2.11 Aktywa finansowe	25
2.12 Zapasy	25
2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	26
2.14 Kapitał podstawowy	26
2.15 Zobowiązania handlowe	26
2.16 Kredyty i pożyczki	26
2.17 Koszty finansowania	26
2.18 Złożone instrumenty finansowe	27
2.19 Wbudowane instrumenty pochodne	27
2.20 Podatek dochodowy	27
2.21 Odroczony podatek dochodowy	28
2.22 Świadczenia pracownicze	28
2.23 Rezerwy	28
2.24 Ujmowanie przychodów	29
2.25 Koszty	29
2.26 Dywidenda	29
2.27 Koszty finansowe z tytułu odsetek	30
2.28 Płatności oparte na akcjach	30
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	30
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	30
3.2 Zarządzanie kapitałem	32
4 Ważne oszacowania i osądy księgowe	33
5 Nieruchomości inwestycyjne	37
6 Wartość godziwa zabezpieczeń	38
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	39
8 Zapasy	40
9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

10	Kapitał podstawowy	40
11	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	43
12	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	44
13	Wyemitowane obligacje	46
14	Odroczony podatek dochodowy	47
15	Przychody	49
16	Koszt własny sprzedaży	50
17	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	50
18	Pozostałe przychody	50
19	Koszty administracyjne - pozostałe	51
20	Przychody i koszty finansowe	51
21	Podatek dochodowy	52
22	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	53
23	Pozycje warunkowe	53
24	Transakcje z jednostkami powązanymi i transakcje z pracownikami	53
25	Sezonowość działalności	54
26	Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	54
27	Zbycie jednostek zależnych	54
28	Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	54
29	Zdarzenia po dniu bilansowym	55
30	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	55
31	Wyplata dywidendy	55
32	Zysk na jedną akcję - podstawowy i rozwodniony	56
33	Segmenty sprawozdawcze	56

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Skonsolidowany portfel nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (Nota 5)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		31 grudnia 2014	Wartość godziwa
Solar (Viterra)	Lakia Investments		34 098
Aquarius	Robin Investments		27 279
Ursus	Blaise Gaston Investments		39 200
Ursus	Challenge Eighteen		3 500
Ursus	1/95 Gaston Investments		29 260
Ursus	2/124 Gaston investments		32 240
Ursus	3/93 Gaston investments		32 920
Ursus	4/113 Gaston investments		47 330
Ursus	5/92 Gaston Investments		42 830
Ursus	6/150 Gaston Investments		17 210
Ursus	7/120 Gaston Investments		11 460
Ursus	8/126 Gaston Investments		16 610
Ursus	9/151 Gaston Investments		6 430
Ursus	10/165 Gaston Investments		15 800
Ursus	11/162 Gaston Investments		13 120
Ursus	12/132 Gaston Investments		17 740
Ursus	13/155 Gaston Investments		25 800
Ursus	15/167 Gaston Investments		16 010
Ursus	16/88 Gaston Investments		3 560
Ursus	18 Gaston Investments		3 336
Ursus	19/97 Gaston Investments		8 810
Ursus	20/140 Gaston Investments		4 390
Wolbórz	HUB Developments		2 600
IRIS	Belise Investments		100 590
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			29 263
			581 386

ZAPASY (Nota 6)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		31 grudnia 2014	Wartość godziwa
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Kamienica w Łodzi	Antigo Investments	4 100	4 100
Koszykowa	Elara Investments	370	370
		4 470	4 470
Jaktorów	Antigo Investments	330	330
Czosnów	Antigo Investments	800	800
Nowa Piasecznica	Antigo Investments	150	150
Lesznowola	Antigo Investments	17	17
Alsonemedi	Celtic Trade Park	758	758
		2 055	2 055
		6 525	6 525
Łączna wartość godziwa nieruchomości			587 911

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Przychody ze sprzedaży	15	15 067	13 880
Koszt własny sprzedaży	16	(3 648)	(9 429)
W tym: koszt sprzedanych zapasów		(14)	(4 338)
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		(1 172)	(3 638)
koszt wykonanych usług		(2 462)	(1 453)
ZYSK NA SPRZEDAŻY		11 419	4 451
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	17	(9 732)	(11 290)
Koszty administracyjne - pozostałe	19	(10 645)	(14 750)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(561)	(119)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	28	0	(2 597)
Pozostałe przychody	18	420	606
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	114 810	(10 702)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	27	(41)	0
ZYSK (STRATA) OPERACYJNA		105 670	(34 401)
Przychody finansowe	20	9 734	909
Koszty finansowe	20	(10 546)	(7 042)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		104 858	(40 534)
Podatek dochodowy	21	(364)	(2 527)
ZYSK (STRATA) NETTO ROKU OBROTOWEGO		104 494	(43 061)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(1 454)	86
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		103 040	(42 975)
Zysk / Strata			
przypadająca na akcjonariuszy Spółki		104 494	(43 061)
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		103 040	(42 975)
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	32	3,04	(1,27)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	32	2,66	(1,27)

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	581 386	442 793
Rzeczowe aktywa trwałe		914	853
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		92	108
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	85	360
Obligacje		3 430	3 190
Aktywa trwałe		585 907	447 304
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	6 525	7 773
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	7	9 854	7 865
- <i>należności i pożyczki</i>		4 851	4 036
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		5 003	3 829
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	18 770	11 981
Aktywa obrotowe		35 149	27 619
Aktywa razem		621 056	474 923

Noty na stronach od 11 do 57 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	10	3 286	3 460
Akcje własne		0	(12 300)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	13	(27 909)	0
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 301)	(3 847)
Skumulowane zyski/straty		433 430	341 062
Kapitał własny razem		404 493	329 362
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	1 494	384
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	12	71 484	22 027
Wyemitowane obligacje	13	24 065	0
Wbudowany instrument pochodny	13	18 815	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	13 382	13 468
		129 240	35 879
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	15 830	15 370
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	267
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	12	71 493	94 045
Zobowiązania krótkoterminowe		87 323	109 682
Zobowiązania razem		216 563	145 561
Pasywa razem		621 056	474 923

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Skumulowane zyski (straty)							Razem
		Kapitał podstawowy CPD SA	Element kapitałowy w dniu ujęcia	Akcje własne	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1 stycznia 2013		3 431	-	-	(3 933)	-	4 399	379 724	383 621
Pokrycie straty za 2012 rok		-	-	-	-	-	(4 399)	4 399	-
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	10	-	-	(12 300)	-	-	-	-	(12 300)
Emisja akcji		20	-	-	-	-	-	-	20
Konwersja zobowiązań wobec Doradców Zarządu na kapitał		-	-	-	-	-	987	-	987
Subskrypcja akcji dla członków zarządu		9	-	-	-	-	-	-	9
		29	-	(12 300)	-	-	(3 412)	4 399	(11 284)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		-	-	-	86	-	-	-	86
Strata za rok obrotowy		-	-	-	-	-	-	(43 061)	(43 061)
Całkowite dochody za rok obrotowy		0	0	0	86	0	0	(43 061)	(42 975)
Stan na 31 grudnia 2013		3 460	0	(12 300)	(3 847)	0	987	341 062	329 362

Noty na stronach od 11 do 57 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym - cd

		Kapitał podstawowy CPD SA	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)			Razem
						Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1 stycznia 2014		3 460	-	(12 300)	(3 847)	-	987	341 062	329 362
Obniżenie kapitału przez umorzenie akcji	10	(174)	-	12 300	-	-	-	(12 126)	-
		(174)	-	12 300	-	-	-	(12 126)	-
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		-	-	-	(1 454)	-	-	-	(1 454)
Obligacje objęte przez akcjonariuszy	13	-	(27 909)	-	-	-	-	-	(27 909)
Zysk (strata) za rok obrotowy		-	-	-	-	-	-	104 494	104 494
Całkowite dochody za rok obrotowy		-	(27 909)	-	(1 454)	-	-	104 494	75 131
Stan na 31 grudnia 2014		3 286	(27 909)	0	(5 301)	-	987	433 430	404 493

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

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

Noty na stronach od 11 do 57 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	22 (10 821)	(2 338)
Odsetki zapłacone	(1 815)	(1 608)
Podatek dochodowy zapłacony	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 636)	(3 946)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	(16 547)	(9 776)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(290)	(15)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	0	13 130
Otrzymane odsetki	49	268
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 788)	3 607
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	55 999	6 502
Splata kredytów i pożyczek	(42 752)	(6 012)
Nabycie obligacji	0	(3 000)
Nabycie akcji własnych	0	(12 300)
Wpływy z emisji obligacji	22 966	29
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	36 213	(14 781)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 789	(15 120)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku	11 981	27 101
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku	18 770	11 981

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

Noty na stronach od 11 do 57 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**1 Informacje ogólne****1.1 Informacje o jednostce dominującej***Dane o obecnej jednostce dominującej*

Spółka Celtic Property Developments S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), ul. Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 r. (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 r. 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 r. pod numerem KRS 0000277147. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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 o wartości 3 483 tys. PLN. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie 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 o wartości 500 tys. PLN. 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.

Akcjonariusze Celtic Property Developments Plc stali się, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą Grupy.

Dane o spółce będącej jednostką dominującą przed datą połączenia

Spółka Celtic Property Developments Plc ("CPD Plc", "Spółka") została utworzona 20 grudnia 1990 r. w Jersey jako The East Europe Development Fund Limited. W dniu 24 października 2006 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Brytyjskie Wyspy Dziewicze, a w dniu 1 listopada 2007 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. W lutym 2010 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Cypr pod nazwą Celtic Property Developments Plc. Adres Spółki do 22 lutego 2010 r. to Craigmuir Chambers, PO Box 71, Roadtown, Tortola, Brytyjskie Wyspy Dziewicze. W okresie 23 luty 2010 r. - 22 sierpień 2010 r. adres Spółki był następujący: 1 Naousis, 1 Karapatakis Building PC 6018, Larnaka, Cypr.

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony przez KNF prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2010 roku Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej jest następujący:

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowegoZarząd:

Elżbieta Donata Wiczowska	Prezes Zarządu
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Marzena Bielecka	Przewodnicząca
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący
Mirosław Gronicki	Członek Rady
Andrew Pegge	Sekretarz
Wiesław Rozłucki	Członek Rady

Na dzień 31 grudnia 2014 r. akcjonariuszami Spółki byli*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Coopertave Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	10 082 930	30,7%	30,7%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	5 137 222	15,6%	15,6%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	3 975 449	12,1%	12,1%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie, USA	3 701 131	11,3%	11,3%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 005 763	6,1%	6,1%
LP Alternative Fund LP	USA	2 003 981	6,1%	6,1%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji		5 956 727	18,1%	18,1%
		32 863 203	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne na dzień 31 grudnia 2014 r.

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 37 spółek zależnych ("Grupa CPD"). W trakcie 2014 roku została sprzedana jedna ze Spółek zależnych - EEPF (Szwecja). Szczegółowa lista spółek zależnych znajduje się w nocie 2.2.

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały zamieszczone w nocie 2.2.

Czas trwania działalności poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy nie jest ograniczony. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Rokiem obrotowym CPD oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje:

- prowadzenie projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym,
- nabywanie gruntów i wznoszenie na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowanie istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni,
- wynajem budynków biurowych i magazynowych na własny rachunek,
- zarządzanie portfelami nieruchomości komercyjnych.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych latach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

2.1 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, za wyjątkiem aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do poziomu wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2014 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

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.

Grupa stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”

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.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane 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; obszernej 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.

Grupa stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Zmieniony 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 sprawozdania finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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 skonsolidowane 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 skonsolidowane 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.

Grupa stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym skonsolidowanym 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.

Grupa stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym skonsolidowanym 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.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.1. Podstawa sporządzenia - c.d.****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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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

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

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 niezmienionym 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.

Grupa zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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.

Grupa zastosuje KIMSF 21 od 1 stycznia 2015 r.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**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.

Grupa 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.

Grupa 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.

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

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.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 14 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

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.

Grupa zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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.

Grupa zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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.

Grupa zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2017 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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. Plody 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.

Grupa zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

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.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2016 r.

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone 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.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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.

Grupa zastosuje powyższą zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 dot. wyłączenia z konsolidacji jednostek inwestycyjnych

18 grudnia 2014 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała tzw. poprawkę o ograniczonym zakresie. Poprawka do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 opublikowana pt. Jednostki inwestycyjne: wyłączenia z konsolidacji precyzuje wymagania dotyczące jednostek inwestycyjnych oraz wprowadza pewne ułatwienia.

Standard wyjaśnia, że jednostka powinna wyceniać w wartości godziwej przez wynik finansowy wszystkie swoje jednostki zależne które są jednostkami inwestycyjnymi. Ponadto doprecyzowano, że zwolnienie ze sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jeżeli jednostka dominująca wyższego stopnia sporządza dostępne publicznie sprawozdania finansowe dotyczy niezależnie od tego czy jednostki zależne są konsolidowane czy też wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 10 w sprawozdaniu jednostki dominującej najwyższego lub wyższego szczebla. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r.

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2016 r.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.2 Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym spółki celowe), w odniesieniu do których Grupa CPD ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu liczby akcji zapewniającej ponad połowę ogólnej liczby praw głosu. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa CPD kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można wykonać lub zamienić na akcje.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, od którego powstały lub od momentu przejścia nad nimi kontroli przez Grupę CPD. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

W razie konieczności wprowadzane są korekty do sprawozdań finansowych jednostek zależnych dostosowujące ich politykę rachunkowości do polityki Grupy.

Przejęcie przez Grupę jednostek rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany oraz zobowiązań wynikających z ustalenia elementu warunkowego wynagrodzenia umowy. Koszty związane z przejęciem ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w momencie poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Dla każdego przejęcia Grupa ujmuje udziały nie posiadające kontroli w jednostce przejmowanej według wartości godziwej lub według przypadającej na udziały nie posiadające kontroli proporcjonalnej części aktywów netto przejmowanej jednostki.

Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nie posiadających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów w kapitale własnym przejmowanej jednostki na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy CPD. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty, chyba że wskazują one na utratę wartości. Tam, gdzie jest to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne podlegają zmianie dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę CPD.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wynik, aktywa i zobowiązania następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia	31 grudnia
			2014	2013
1 Mandy Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2 Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
3 Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4 Gaetan Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	69%	100%
5 Celtic Asset Management Sp. z o.o. w likwidacji (poprzednia nazwa: Liliane Investments Sp. z o.o.)	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6 Blaise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
7 Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
8 East Europe Property Financing AB	Szwecja	CPD S.A.	0%	100%
9 Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
10 Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
11 Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
12 Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
13 Buffy Holdings No 1 Ltd	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
14 Challenge Eighteen Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%
15 Celtic Trade Park Kft	Węgry	Celtic Investments Limited	100%	100%
16 Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Blaise Investments Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
17 Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji Sp.k.(dawniej:1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.)	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o./ Smart City Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
18 2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
19 3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
20 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
21 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
22 6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia	31 grudnia
			2014	2013
23 7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
24 8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
25 9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
26 10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
27 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
28 12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
29 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
30 14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
31 16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
32 15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
33 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
34 19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
35 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
36 Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
37 Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
38 Smart City Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	0%

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD**

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2014 nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy CPD:

- zostały sprzedane udziały w jednostce zależnej EEPF z siedzibą w Szwecji (informacja na temat wpływu tej transakcji na skonsolidowany wynik została przedstawiona w nocie 27)
- została utworzona spółka Smart City Sp. z o.o., której jedynym udziałowcem jest Lakia Enterprises Limited (Cypr),
- nastąpiła sprzedaż 1% udziałów w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji Sp.k.(dawniej:1/95 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) pomiędzy spółkami Gaston Investments Sp. z o.o. (zbywca) i Smart City Sp. z o.o. (nabywca),
- nastąpiła sprzedaż 100 z 320 udziałów w spółce Gaetan Investments Sp. z o.o., w wyniku czego Grupa CPD na 31.12.2014 posiadała 69% udziałów w tej Spółce (informacja na temat wpływu tej transakcji na skonsolidowany wynik została przedstawiona w nocie 27)

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych*(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji*

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy CPD wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji Grupy CPD.

(b) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD

Wyniki i sytuację finansową wszystkich jednostek Grupy CPD (z których żadna nie prowadzi działalności w warunkach hiperinflacji), których waluty funkcjonalne różnią się od waluty prezentacji, przelicza się na walutę prezentacji w następujący sposób:

- (i) aktywa i zobowiązania w każdym prezentowanym bilansie przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na ten dzień bilansowy;
- (ii) dochody i koszty przelicza się według kursów średnich (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji; w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji); zyski i straty przelicza się według kursów średnich okresu sprawozdawczego z wyjątkiem zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, które się przelicza na PLN przy użyciu kursów z dni transakcji; oraz
- (iii) wszelkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Przy sprzedaży jednostki prowadzącej działalność za granicą, takie różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym jako część zysku lub straty ze sprzedaży. Wartość firmy i korekty do poziomu wartości godziwej, które powstają przy nabyciu jednostki zagranicznej traktuje się jako aktywa jednostki zagranicznej oraz przelicza według kursu zamknięcia na dzień bilansowy. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania długoterminowego przychodu z najmu lub czerpania przychodu z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki będące w Grupie CPD, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomość inwestycyjną składają się grunty własne, budynki własne oraz grunty w ramach leasingu operacyjnego (prawo wieczystego użytkowania).

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grunty, co do których przyszłe plany nie są pewne, są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Przyszłe plany mogą zależeć od ograniczeń zagospodarowania i stąd pozostają niepewnymi do momentu, gdy projekt inwestycji jest ostateczny i zostaną otrzymane niezbędne pozwolenia. Przeniesienie do lub z grupy nieruchomości inwestycyjnej jest dokonywane tylko w takim momencie, gdy nastąpi potwierdzona zmiana jej przeznaczenia. Przy przeniesieniu z grupy zapasów do grupy nieruchomości inwestycyjnej, która będzie wyceniona według wartości godziwej, różnica pomiędzy wartością godziwą nieruchomości na ten moment a jej wcześniejszą wartością księgową jest odniesiona do wyniku finansowego. Przy przeniesieniu z grupy nieruchomości inwestycyjnej wycenianej według jej wartości godziwej do grupy zapasów, kosztem nieruchomości przy późniejszym ujęciu zgodnie z MSR 2 jest jej wartość godziwa na dzień zmiany przeznaczenia.

Grunty w ramach leasingu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w przypadku, gdy spełniona jest definicja nieruchomości inwestycyjnej. Leasing operacyjny jest ujmowany jak gdyby był leasingiem finansowym.

Nieruchomość inwestycyjna jest ujmowana początkowo według poniesionych kosztów, w tym również kosztów transakcyjnych związanych z jej nabyciem. Koszt ten jest powiększony o koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnej w trakcie okresu, kiedy prowadzone są czynne prace związane z nieruchomością.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjna jest wyceniana według wartości godziwej. Wartość godziwa jest obliczana przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne, o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o. Portfolio nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniane zgodnie z RICS Valuation – Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość godziwa także odzwierciedla, według analogicznych założeń, wpływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością. Pewne wpływy są ujmowane jako zobowiązania, w tym zobowiązania leasingu finansowego z tytułu gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgową aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym są ponoszone. Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".

Zyski i straty ze zbycia nieruchomości ustalane są w drodze porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmowane są w wyniku finansowym, w pozycji "Wynik z zbycia nieruchomości inwestycyjnych".

2.6 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 Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację wykazywane są w wyniku finansowym 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 pomniejsza się 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 wyniku finansowym okresie w którym nastąpiło zbycie.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.7 Leasing***(a) Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingodawcą*

Nieruchomości leasingowane oddane w leasing operacyjny zostały ujęte jako nieruchomości inwestycyjne w bilansie. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego ujmowane są jako przychód metodą liniową przez okres leasingu.

(b) Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingobiorcą

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego, po pomniejszeniu o ewentualne specjalne oferty promocyjne uzyskane od leasingodawcy (finansującego), obciążają koszty metodą liniową przez okres obowiązywania leasingu.

Grunt leasingowany przez Grupę CPD w ramach leasingu operacyjnego jest zaklasyfikowany i zaksięgowany jako nieruchomość inwestycyjna jedynie jeżeli wszystkie wymagane warunki są spełnione:

- spełniona jest pozostała część definicji nieruchomości inwestycyjnej;
- leasing operacyjny jest zaksięgowany jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17 Leasing oraz
- Grupa CPD wykorzystuje model wartości godziwej opisany w MSR 40 dla ujmowania aktywów.

W tym przypadku leasing finansowy jest ujmowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej nieruchomości objętej leasingiem i bieżącej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu. Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie i koszty finansowe przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania, po pomniejszeniu o koszt finansowy, ujmowane są w pozostałych zobowiązaniach długoterminowych.

2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

Na wartości niematerialne składają się licencje na oprogramowanie komputerowe. Nakłady na nabyte licencje są kapitalizowane w wysokości kosztów poniesionych na ich nabycie oraz kosztów ponoszonych na doprowadzenie tego oprogramowania do użytkowania. Licencje na oprogramowanie są amortyzowane przez szacowany okres ich użytkowania (od 3 do 5 lat) metodą liniową.

2.9 Wartość firmy

Zasady ustalania wartości firmy na moment przejęcia jednostki zależnej zostały przedstawione w notcie 2.2

Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokację robi się do takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała.

Wartość firmy powstającą w wyniku przejęcia podmiotu zagranicznego oraz jakiegokolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań do poziomu wartości godziwej, powstałe w drodze przejęcia podmiotu zagranicznego traktuje się jako aktywa i pasywa podmiotu zagranicznego i przelicza po kursie zamknięcia. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania, takie jak wartość firmy, nie podlegają amortyzacji, lecz corocznie są testowane pod kątem możliwej utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. 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. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębne przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Niefinansowe aktywa, inne niż wartość firmy, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.11 Aktywa finansowe**

Grupa CPD posiada aktywa finansowe zaliczane 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.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

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 skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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

Należności ujmują się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności i pożyczek jest ustalany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek, że Grupa CPD nie będzie w stanie ściągnąć pojedynczej lub grupy należności zgodnie z pierwotnym terminem zapadalności. Poważne trudności finansowe dłużnika, wysokie prawdopodobieństwo upadłości lub innej reorganizacji finansowej dłużnika, naruszenie umowy lub zaleganie w płatnościach są przesłankami, które wskazują na utratę wartości należności handlowych i pożyczek. Kwotę odpisu określa się jako różnicę między wartością księgową, a wartością bieżącą szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych wg pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

Do tej kategorii Grupa zalicza również środki pieniężne. 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.

2.12 Zapasy

Na zapasy składają się nakłady ponoszone w związku z nieruchomościami oczekującymi lub będącymi w trakcie budowy w celu ich późniejszej sprzedaży, nakłady ponoszone na projekty budownictwa mieszkaniowego oraz nakłady na działki przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.

Zapasy wykazywane są w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia, nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszty sprzedaży.

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

- poniesione koszty związane z projektem lub jego etapem, który nie jest gotowy do sprzedaży (produkcja w toku);
- poniesione koszty dotyczące niesprzedanych jednostek związanych z projektem lub jego etapem dostępnym do sprzedaży (wyroby gotowe).

Na koszty projektowe składają się:

- a) grunty lub prawo użytkowania gruntów,
- b) koszty prac podwykonawców,
- c) koszty związane z planowaniem i projektowaniem,
- d) koszty finansowania w zakresie, w którym można je bezpośrednio przypisać do realizacji projektu,
- e) opłaty związane z realizacją projektu,
- f) koszty stałe budowy i pozostałe koszty bezpośrednie.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży jest klasyfikowana jako aktywo trwale przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5. Aktywa trwale są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Te aktywa są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, a ich sprzedaż w ciągu 12 miesięcy uważana jest za wysoce prawdopodobną.

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

- zarząd jest zdecydowany wypełnić plan sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej;
- został zainicjowany aktywny plan w celu znalezienia nabywcy;
- nieruchomość inwestycyjna jest aktywnie oferowana do sprzedaży w uzasadnionej cenie w stosunku do jej bieżącej wartości rynkowej;
- oczekuje się, że sprzedaż można zakwalifikować jako zakończoną transakcję w ciągu roku od momentu klasyfikacji;
- jest wysoce nieprawdopodobne, że do planu zostaną wprowadzone istotne zmiany lub plan zostanie wycofany.

Grupa CPD wycenia nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej. Pozostałe aktywa trwale (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży są ujmowane według niższej z dwóch kwot: wartości księgowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Jeżeli Grupa CPD zakwalifikowała aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży, lecz powyższe kryteria nie są już spełniane, Grupa CPD przestaje klasyfikować aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży.

2.14 Kapitał podstawowy

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału podstawowego.

2.15 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 zobowiązań krótkoterminowych koszt zamortyzowany równy jest wartości nominalnej.

2.16 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 Grupa nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2.17 Koszty finansowania

Koszty finansowania zewnętrznego poniesione bezpośrednio w związku z budową kwalifikowanego aktywa są kapitalizowane przez okres wymagany do ukończenia projektu i doprowadzenia go do zamierzonego użytkowania.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.18 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.

2.19 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.

2.20 Podatek dochodowy

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania - zgodnie z lokalnym prawem podatkowym) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.21 Odroczony podatek dochodowy**

Podatek odroczony, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczony 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. Odroczony 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.

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.

2.22 Świadczenia pracownicze*a) Zobowiązania emerytalne*

Polskie Spółki Grupy CPD odprowadzają 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. Grupa CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Grupa CPD 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 skonsolidowanym 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

Grupa 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 Grupa 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 odnośną korektą kapitałów własnych.

2.23 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Grupa 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.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.24 Ujmowanie przychodów

Na przychody składają się przychody ze sprzedaży zapasów, z najmu, opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz przychody z tytułu doradztwa w zakresie nieruchomości.

Grupa CPD ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju transakcji. Grupa CPD opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów.

(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

Opłaty 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 w następstwie podpisania aktu notarialnego) 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) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.25 Koszty

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, odpis z tytułu utraty wartości jest ujmowany natychmiast jako koszt. Wartość bilansową sprzedanych zapasów ujmuje się jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

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

Koszty administracyjne związane z nieruchomością obejmują koszty, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, koszty utrzymania, składki ubezpieczeniowe, wyceny, itp. Są one ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Pozostałe koszty administracyjne 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.

2.26 Dywidenda

Dywidendy należne akcjonariuszom Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy CPD na koniec okresu, w którym zostały uchwalone przez walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.27 Koszty finansowe z tytułu odsetek**

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w skonsolidowanym wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów, które są kapitalizowane do wartości aktywów kwalifikowanych.

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.

2.28 Płatności oparte na akcjach

Grupa ujmuje dobra lub usługi otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności opartych na akcjach w momencie, gdy otrzymuje te dobra lub usługi. Jednocześnie ujmowany jest odpowiadający im wzrost w kapitale własnym, jeśli dobra lub usługi otrzymane w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w instrumentach kapitałowych lub zobowiązanie, jeśli dobra lub usługi nabyto w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych.

Grupa wycenia usługi pracownicze otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji w wartości godziwej i rozlicza w koszty przez okres nabywania praw.

3. Zarządzanie ryzykiem finansowym**3.1 Czynniki ryzyka finansowego**

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości odnoszące się do powyższych instrumentów finansowych opisane są w Nocie 2. Ogólna polityka Grupy CPD dotycząca zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko zmiany kursu walut

Grupa prowadzi działalność międzynarodową i narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż waluta funkcjonalna stron zaangażowanych. W szczególności ryzyko to dotyczy znaczących kwot kredytów bankowych uzyskanych przez spółki zależne, których walutą funkcjonalną jest PLN, a które są denominowane w EUR. Rozrachunki wewnątrzgrupowe są całkowicie wyeliminowane z niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wyjątkiem dodatnich i ujemnych różnic kursowych mających wpływ na skonsolidowany wynik finansowy. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje handlowe lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki lub jednostek zależnych.

Zarząd Grupy CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i podejmuje działania adekwatne do sytuacji. Ryzyko kursowe, które powstaje w związku z obsługą długu walutowego jest minimalizowane poprzez generowanie przychodów z najmu, jak również negocjowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w walucie, w której zaciągnięty jest kredyt inwestycyjny. Aktualnie Grupa CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zadłużenie w walutach obcych - EUR	156 594	94 045
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Tarcza podatkowa	298	179
Wpływ na wynik netto	1 268	762

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

(ii) Ryzyko cenowe

Grupa CPD narażona jest na ryzyko cenowe związane z wartością nieruchomości oraz ryzyko przychodów z najmu, które to nie są ryzykami finansowymi.

(iii) Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa CPD, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy CPD ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z długoterminowymi kredytami bankowymi (nota 12). Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Grupa CPD nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2014	31 grudnia 2013
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	113 714	94 045
Koszty odsetek	5 382	4 098
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	1 137	940
Tarcza podatkowa	216	179
Wpływ na wynik netto	921	762

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania na 31.12.2014 r. są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i należności. Ograniczane jest poprzez deponowanie środków pieniężnych w bankach o wysokiej wiarygodności (głównie HSBC, mBank, BZ WBK, PKO SA). W przypadku banków i instytucji finansowych spółka korzysta z podmiotów, które mają następujące długoterminowe ratingi podmiotu (IDR) przyznane przez niezależną agencję ratingową (Fitch Agency):

- HSBC - AA-
- PKO SA - A-
- BZ WBK - BBB+
- mBank - A

W odniesieniu do należności z tytułu usług najmu Grupa ma ustanowione zabezpieczenia w postaci depozytów gotówkowych lub gwarancji bankowych, a w przypadku należności z tytułu sprzedaży budynków poprzez depozyt u niezależnego agenta. Grupa jest również narażona na ryzyko kredytowe w związku z nabytymi obligacjami, odnośnie których nie ma ustanowionych zabezpieczeń. Ocena ryzyka kredytowego w stosunku do należności nieobjętych zabezpieczeniami bazuje na: ocenie pozycji finansowej wierzycieli, doświadczeniach z przeszłej współpracy oraz innych czynnikach.

Nie wszystkie należności Grupy są zabezpieczone depozytami lub gwarancjami. Grupa aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonywanie ich odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizacyjne dokonuje się w odniesieniu do:

- dla należności przeterminowanych 91-180 dni, odpis dokonywany jest w wysokości 50 % wartości należności przeterminowanych,
- dla należności przeterminowanych powyżej 180 dni, odpis dokonywany jest w wysokości 100% wartości należności przeterminowanych.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego*(c) 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. Grupa CPD 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 Grupy CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 87 323 tys. zł (w tym zobowiązania z tyt. kredytów bankowych 71 493 tys. zł) i przewyższają aktywa obrotowe o 52 174 tys. zł. Szczegółowy opis sytuacji odnośnie zobowiązań z tytułu kredytów wykazanych w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2014 r. jako kredyty finansowe, oraz ocena ryzyk z tym związanych przez Zarząd zostały przedstawione w notce 13 "Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy".

W tabeli poniżej ujęto analizę zobowiązań finansowych Grupy wg terminów zapadalności odpowiednio do pozostałego na dzień bilansowy okresu do umownego terminu zapadalności. Na kwoty ujawnione w tabeli składają się umowne niezdykontowane przepływy pieniężne:

Na dzień 31.12.2014	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	73 963	19 125	208 346
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	15 546	1 494	0
	89 509	20 619	208 346
Na dzień 31.12.2013	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	99 079	6 941	121 462
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	14 915	384	0
	113 994	7 325	121 462

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz dla innych zainteresowanych stron, przy jednoczesnej optymalizacji kosztu kapitału.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa 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 sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w skonsolidowanym bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Strategią Grupy CPD jest utrzymanie współczynnika struktury finansowania na poziomie poniżej 40%

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Kredyty razem (nota 12)	142 977	116 072
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji (nota 13)	42 880	0
Zobowiązania handlowe i inne (nota 11)	17 324	15 754
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 9)	-18 770	-11 981
Zadłużenie netto	184 411	119 845
Kapitał własny	404 493	329 362
Kapitał razem	588 904	449 207
Współczynnik struktury finansowania	31,3%	26,7%

W stosunku do roku poprzedniego współczynnik struktury finansowania zwiększył się o 4,6 punktów procentowych.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowo**

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Oszacowania i osądy księgowo podlegają regularnej ocenie.

Zarząd dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowo, z definicji rzadko pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówiono poniżej.

Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocy 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 18,8 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.

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.**Grupa CPD, w ramach posiadanego portfela nieruchomości, rozróżnia następujące grupy aktywów:

(i) nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnymi, które w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentowane są w pozycji "zapasy" i wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto. Pozycja ta obejmuje głównie nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Jaktorowie, Czosnowie, Lesznowoli i Nowej Piasecznicy, oraz kamienice z lokalami mieszkalnymi zlokalizowane w Warszawie i Łodzi. Corocznie Grupa zleca dokonanie wyceny tych nieruchomości według wartości godziwych na dzień bilansowy i w oparciu o uzyskane wyceny decyduje o konieczności ujęcia odpisów związanych z utratą wartości nieruchomości. Szczegóły odnośnie zmian w trakcie roku w pozycji zapasy zostały przedstawione w notcie 8.

(ii) nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (3 budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie);

(iii) grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod realizację zabudowy mieszkalno - komercyjnej;

(iv) 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

Grupy nieruchomości wymienione w punktach (ii) - (iv) są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne" i wyceniane według wartości godziwej. Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".

Poszczególne grupy nieruchomości zostały wycenione przez Grupę przy użyciu następujących metod wyceny:

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

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

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 521.097 m²
 - planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 50.075 m²
 - planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 17.680 m²; zakładana stawka najmu pow. biurowej 11 EUR za m²; stopa kapitalizacji 7,70%
- Dla gruntów przewidzianych pod zabudowę na cele publiczne zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami. Dla nieruchomości przynoszących dochód zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej niż za inną nieruchomość, którą mógłby nabyć, o tej samej rentowności i tym samym stopniu ryzyka.

Wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o średnie ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, skorygowane o cechy transakcyjne brane pod uwagę przez potencjalnych uczestników rynku i odnoszące się m.in. do lokalizacji, wielkości działki i jej stanu prawnego. Wycena odzwierciedla zróżnicowanie poszczególnych nieruchomości oraz przewidywane możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planistycznymi wynikającymi z planu miejscowego. Zmienną mającą największy wpływ na wynik wyceny jest cena za metr kwadratowy.

W odniesieniu do nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę do określenia wartości rynkowej zastosowano metodę inwestycyjną. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się, jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i stopy kapitalizacji.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.**

Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na podstawie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów (lub w przypadku nieruchomości IRIS częściowo w oparciu o warunki rynkowe dla danej nieruchomości ustalone przez niezależnego rzeczoznawcę) oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Przyjęte do wyliczeń powierzchni użytkowe wynikały z obowiązujących dokumentów budowlanych. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie metod i założeń przyjętych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartościach godziwych (wraz z informacją odnośnie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych) - 31.12.2014

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	przewidywane stawki czynszów za m2	stopa dyskonta
budynki biurowe	metoda dochodowa / poziom 3	7,7% - 9,25%	9,26-11,50	n/d
grunt w Ursusie - przeznaczenie mieszkalno-komercyjne oraz na cele publiczne	metoda pozostałościow a / poziom 3 oraz metoda porównawcza / poziom 2	n/d	n/d	7,00%

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie metod i założeń przyjętych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartościach godziwych (wraz z informacją odnośnie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych) - 31.12.2013

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	przewidywane stawki czynszów za m2	stopa dyskonta
budynki biurowe	metoda inwestycyjna/ poziom 3	7,7% - 9,25%	9,93-11,50	n/d
grunt w Ursusie - przeznaczenie mieszkalno-komercyjne i na cele publiczne	podejście porównawcze / poziom 2	n/d	n/d	n/d

W 2014 r. w stosunku do roku ubiegłego Grupa zmieniła metodę przyjętą wyceny nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w Ursusie. Z uwagi na uchwalony w lipcu 2014 r. plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów Grupa w odniesieniu do obszarów przewidzianych pod realizację zabudowy mieszkalna - komercyjnej przeszła z metody porównawczej na podejście mieszane (metodę pozostałościową). W wyniku zastosowania tej metody Grupa oszacowała wartość tej części nieruchomości jako różnicę wartości nieruchomości po zakończeniu inwestycji (zgodnie z planami Grupy odnośnie realizacji projektów mieszkaniowych oraz w oparciu o przeznaczenie poszczególnych działek zgodnie z uchwalonym planem zagospodarowania) oraz wartości przeciętnych kosztów jej realizacji, z uwzględnieniem zysków inwestora zyskanych na rynku nieruchomości podobnych. Zmiana metody wyceny spowodowała przesunięcie tej grupy nieruchomości z poziomu 2 na poziom 3, w którym dane wejściowe dla wyceny grupy aktywów oparte są na danych nie możliwych do zaobserwowania.

Wpływ metody wyceny na wartość godziwą nieruchomości według stanu na 31 grudnia 2014 r. został przedstawiony w nocie 5 "Nieruchomości inwestycyjne".

b) Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnościowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku.

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.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**5 Nieruchomości inwestycyjne**

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Stan na początku roku/okresu	442 793	438 016
Nakłady inwestycyjne	16 547	9 776
Zbycie nieruchomości	0	(15 100)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedażą nieruchomości	0	(2 084)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	7 236	(7)
Przekazanie M. St. Warszawa działek drogowych w Ursusie	41 485	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	114 810	(10 702)
<i>w tym efekt na wycenie na 31.12.2014 z przekazania działek w Ursusie</i>	(41 485)	0
Przeniesienie z/do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (Nota 26)	0	22 894
	581 386	442 793

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku zgodnie z następującymi normami i przepisami: Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book") opublikowanymi w lutym 2003 r., które weszły w życie 1 maja 2003 r., oraz Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez RICS, które weszły w życie 30 marca 2012 r.

W oparciu o wyceny dokonane przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2014 r. łączna wartość godziwa nieruchomości (prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "nieruchomości inwestycyjne") będących w posiadaniu Grupy wyniosła 552 mln PLN (wartość nie uwzględniająca zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania w kwocie 29 mln pln) i była wyższa o 132 mln PLN od analogicznej wartości wykazanej na koniec roku 2013. Podwyższenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2014 r. był dodatni i wyniósł 115 mln PLN.

Na podniesienie wartości portfela nieruchomości Grupy największy wpływ miało zwiększenie wartości projektu inwestycyjnego w Ursusie. Głównym czynnikiem w tym zakresie był fakt uchwalenia w dniu 3 lipca 2014 r. planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów, który miał decydujący wpływ na podniesienie wartości inwestycyjnej całego obszaru. Jednocześnie w 2014 r. Grupa CPD dokonała nieodpłatnego przekazania na rzecz m st Warszawa części portfela nieruchomości zlokalizowanych w Ursusie obejmującego działki drogowe. Łączny obszar przekazanych (lub zadeklarowanych do przekazania w dacie uchwalenia planu) działek obejmował 9 ha gruntów, natomiast jego łączna wartość zgodnie z wyceną bilansową na 31 grudnia 2013 r. wynosiła 41 mln PLN.

Wartość przekazanych Gminie działek została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako nakłady inwestycyjne niezbędne do poniesienia w celu realizacji projektu inwestycyjnego i odniesiona drugostronnie w pozycję "wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych" w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Dodatkowo w grudniu 2014 r. jedna ze spółek zależnych w Grupie CPD - 4/113 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. ("4/113 Gaston") stała się ponownie użytkownikiem wieczystym gruntu zlokalizowanego w Ursusie, stanowiącego działkę numer 113 wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń usytuowanych na tej nieruchomości. Przejście prawa wieczystego użytkowania na spółkę 4/113 Gaston było wynikiem anulowania transakcji sprzedaży tego prawa, która miała miejsce w 2012 r. i na podstawie której to transakcji 4/113 Gaston sprzedał działkę podmiotowi zainteresowanemu inwestycją w infrastrukturę związaną z gospodarką wodną i kanalizacyjną dla terenów m.in. Ursusa.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Z uwagi na brak postępu w uzyskaniu formalnych pozwoleń, które umożliwiałyby inwestorowi przeprowadzenie tej inwestycji strony w 2014 r. podpisały akt notarialny anulujący umowę sprzedaży z 2012, w wyniku czego działka ta na 31 grudnia 2014 r. ponownie znajdowała się w portfelu Grupy CPD. Działka została objęta wyceną do wartości godziwej; która na 31 grudnia 2014 r. wyniosła 47 mln pln.

Dodatkovymi czynnikami, które dodatkowo wpłynęły na wartość portfela nieruchomości Grupy 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. Łączny wpływ na skonsolidowany wynik Grupy za 2014 r. z tego tytułu wyniósł 16.986 tys. zł.

Dalsze informacje dotyczące wyceny na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w nocie 4 (a).

Na dzień 31 grudnia 2014 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

W związku z tym, że wycena nieruchomości jest pomniejszona o opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, "księgową wartość godziwą" nieruchomości została powiększona o wartość zobowiązania finansowego z tytułu użytkowania. Takie ujęcie powoduje podwyższenie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej o kwotę zobowiązania z tytułu dzierżawy.

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Nieruchomość inwestycyjna wg zewnętrznej wyceny	552 123	420 766
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	29 263	22 027
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	581 386	442 793

W okresie sprawozdawczym Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

W czerwcu 2013 r. została zbyta przez spółkę zależną Mandy Investments Sp. z o.o. nieruchomość inwestycyjna zlokalizowana w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne, które w okresie sprawozdawczym wynosiły 16 547 tys PLN, wiązały się głównie z pracami wykończeniowymi dla najemców w budynku Iris w związku z jego komercjalizacją.

W grudniu 2013 r. nieruchomość położona przy ulicy Polczyńskiej w Warszawie należąca do spółki zależnej Robin Investments Sp. z o.o. została przeniesiona z aktywów przeznaczonych do zbycia do nieruchomości inwestycyjnych (Nota 26).

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
- przynoszących dochody z czynszów	4 025	3 469
- pozostałych	117	125
	4 142	3 594

6 Wartość godziwa zabezpieczeń

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Aquarius	27 279	26 542
Ursus	0	43 080
Cybernetyki 7b	34 098	34 422
IRIS	100 590	85 018
	161 967	189 061

Wyżej wymienione nieruchomości stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych, z czego umowy z mBank na kwotę 61 377 tys. zł. oraz BZ WBK na kwotę 100.590 tys. zł.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**7 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Należności handlowe	803	295
Należności pozostałe	325	765
Rozliczenie międzyokresowe kosztów	5 310	2 422
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	(307)	1 407
Należności publicznoprawne	3 723	2 881
Pożyczki krótkoterminowe	0	95
Razem należności handlowe i należności pozostałe	9 854	7 865

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej. Większość należności handlowych z tytułu najmu jest zabezpieczonych. Grupa CPD wymaga od swoich najemców zabezpieczenia w postaci ekwiwalentu w wysokości miesięcznego - trzymiesięcznego czynszu. Należności z tytułu najmu są głównie zabezpieczone poprzez depozyty bankowe. Największą pozycją Należności handlowych oraz pozostałych należności stanowią rozliczenia międzyokresowe kosztów. Pozycja ta obejmuje głównie saldo związane z linionym rozliczaniem przychodów z tytułu najmu w przypadku najemców, którzy w początkowym okresie mają zagwarantowane okresy bezczynszowe, lub gdy płacona stawka za wynajem w tym pierwszym okresie jest istotnie niższa. Wzrost tej pozycji w 2014 roku związany był głównie z podpisanymi w 2014 r. umowami najmu w budynku Belise (łącznie wzrost z tego tytułu wyniósł 2,3 mln PLN). Łączne saldo z tego tytułu na 31.12.2014 r. wyniosło 3,6 mln PLN.

Grupa CPD ujęła stratę w wysokości 29 tys. PLN z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2014 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2013 r.: 4 702 tys. PLN). Strata została ujęta w pozycji "pozostałe koszty administracyjne" w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Należności handlowe	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Bieżące	803	295
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	570	5 256

Utrata wartości należności	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
<i>- należności handlowe:</i>		
Bilans otwarcia	5 256	858
- zwiększenia	0	4 398
- zmniejszenia (rozwiązanie odpisu)	(4 686)	0
Bilans zamknięcia	570	5 256

<i>- należności pozostałe:</i>		
Bilans otwarcia	0	31
- zmniejszenia	0	(31)
Bilans zamknięcia	0	0

Maksymalna kwota narażenia na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy odpowiada kwocie wartości bilansowej należności. Zdaniem Zarządu nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa CPD ma dużą grupę najemców.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Zapasy**

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Produkcja w toku	4 100	5 000
Wyroby gotowe	370	370
Towary handlowe	2 055	2 403
	6 525	7 773

W 2013 roku nastąpiła sprzedaż nieruchomości prezentowanych jako wyroby gotowe i towary, zlokalizowanych w Czosnowie, Jaktorowie i Magdalence (Polska). Wyroby gotowe obejmowały zakończoną inwestycję Koszykowa (Polska), natomiast towary handlowe - inwestycję Alsonemedi (Węgry). Kamienica w Łodzi klasyfikowana była jako produkcja w toku.

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Na początku roku/okresu	7 773	15 496
Nakłady inwestycyjne	19	244
Zbycie	0	(4 329)
Odpis aktualizujący wartość	(1 172)	(3 674)
Różnice kursowe	(95)	36
Na dzień bilansowy	6 525	7 773

Odpis aktualizujący wartość zapasów dotyczy nieruchomości położonych w Łodzi, Czosnowie, Jaktorowie oraz Nowej Piasecznicy. Największą pozycję w tej kwocie stanowi odpis na nieruchomość położoną w Łodzi (900 tys.PLN).

9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 366	1 771
Krótkoterminowe depozyty bankowe	1 630	10 210
	18 770	11 981

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych zawierają środki pieniężne na rachunkach i w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe.

10 Kapitał podstawowy

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Kapitał podstawowy c.d.**

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 Wiczowskiej – 15.810 Warrantów subskrypcyjnych.

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

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

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 PLCELPD00013 („Akcje”) w cenie 7,10 PLN każda. W okresie przyjmowania ofert sprzedaży Akcji w dniach od 3 do 9 kwietnia 2013 r. przyjęto 39 ofert sprzedaży opiewających łącznie na 15.575.542 akcje Spółki.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Kapitał podstawowy c.d.**

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

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

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

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu rozpoczęcia procedury umorzenia skupionych akcji konieczne jest zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółki, które podejmie uchwałę 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. Wpływy z emisji akcji serii E zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Kapitał podstawowy c.d.**

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.

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.

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).

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

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Kaucje najemców	1 494	384

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Zobowiązania handlowe	827	1 540
Pozostałe zobowiązania	504	179
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	284	455
Kaucje najemców	138	512
Rozliczenia międzyokresowe bierne	14 077	12 684
Razem	15 830	15 370

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

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

Największą część rozliczeń międzyokresowych biernych na 31 grudnia 2014 r. stanowi rezerwa na potencjalne ryzyka podatkowe w kwocie 13,6 mln PLN.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**12 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy**

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	42 221	0
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	29 263	22 027
	71 484	22 027
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	71 493	94 004
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	0	41
	71 493	94 045
Kredyty i pożyczki razem	142 977	116 072

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 43 106 tys PLN (z czego 884 tys PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 42 220 prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 70 608 tys PLN (w całości prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe).

Umowa kredytowa z Bankiem Zachodnim WBK S.A. została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. Stronami w umowie kredytowej byli spółka zależna w Grupie CPD - Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz poręczyciele, którymi są CPD S.A., Lokia Enterprises Ltd i East Europe Property Financing AB (na dzień dzisiejszy ten podmiot został sprzedany poza Grupę CPD i nie jest stroną niniejszej umowy kredytowej). Na mocy umowy kredytowej został przyznany kredyt inwestycyjny do kwoty 20.141.000 EURO w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS, oraz odnawialny kredyt VAT do kwoty 2.100.000 PLN.

Zgodnie z warunkami umowy (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) ostateczna spłata kredytu budowlanego przypadała 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.

W odniesieniu do Kredytu VAT (linia kredytowa w ramach umowy z BZ WBK) ostateczna spłata nastąpiła 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 Grupy, z uwagi na fakt, iż został osiągnięty stosowny wskaźnik obsługi długu i aktualny poziom wynajmu budynku Belise jest bliski wymaganemu (różnica 1,5%) najbardziej prawdopodobnym rozwiązaniem będzie doprowadzenie do konwersji kredytu, na bazie aktualnych wskaźników. W ocenie Zarządu Grupy, 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.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 r. saldo zobowiązania z tytułu kredytu otrzymanego od BZ WBK S.A. w kwocie 70 608 tys PLN zostało zaprezentowane w pozycji krótkoterminowych zobowiązań, ponieważ zgodnie z obowiązującymi umowami jego spłata przypada w okresie 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, na który zostało sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**12 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy c.d.**

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zaangażowanie Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5.695.374,94 EUR, a Robina Investments 4.410.343,78 EUR. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 5).

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Spląty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności przypadającym:		
do 1 roku	7	7
od 1 roku do 5 lat	33	33
ponad 5 lat	29 223	21 987
	29 263	22 027
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	2 470	1 735
od 1 roku do 5 lat	9 880	6 941
ponad 5 lat	175 370	121 462
	187 720	130 137
Przyszłe koszty finansowe	(158 457)	(108 110)
	29 263	22 027

Ekspozycja kredytów i pożyczek Grupy CPD, wyłączając leasing finansowy, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
6 miesięcy lub mniej	70 608	40 389
od 6 do 12 miesięcy	885	53 656
od 1 roku do 5 lat	9 245	0
ponad 5 lat	32 976	0
	113 714	94 045

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek w przybliżeniu odpowiada ich wartości godziwej.

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek Grupy CPD jest denominowana w następujących walutach:

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Waluta		
EUR	113 714	94 045
	113 714	94 045

W związku z zaciągniętym kredytem w mBanku Hipotecznym SA, Lakia Enterprises Ltd ustanowiła w 2014 roku na rzecz mBanku zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółek Lakia Investments oraz Robin Investments do wysokości odpowiednio 5,85 mln EUR (Lakia) oraz 4,45 mln EUR (Robin).

W związku z zaciągniętym kredytem w BZ WBK, Lakia Enterprises Ltd ustanowiła w 2011 roku na rzecz BZ WBK zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investments do wysokości 40,3 mln EUR oraz 4,2 mln PLN.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego 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 naliczonych	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

	Liczba akcji	
	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Obligatariusz		
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). Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 50.000 EUR. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 10% (dziesięć procent) w skali roku licząc od Dnia Emisji Obligacji. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 3 lata po Dniu Emisji tj. 27 września 2017 roku – z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu w razie zaistnienia Przypadku Naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje.

Wbudowany element pochodny wynika z:

- a) prawa możliwości zamiany obligacji na akcje przez obligatoriusza po stałym kursie, w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017;
 - 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 notcie 4.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Odroczonego podatek dochodowy**

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych naliczonych przez te same władze podatkowe.

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	19 500	14 511
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(19 415)	(14 151)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	85	360
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	0	0
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	85	360
	85	360
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	32 810	27 457
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(19 415)	(14 151)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie, z tego:	13 395	13 306
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	13 395	13 468
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	0	0
	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014	
Zmiana stanu aktywa z tyt. Podatku odroczonego	4 989	
Zmiana stanu rezerwy z tyt. Podatku odroczonego	5 353	
Razem zmiana stanu, w tym:	(364)	
Wpływ na wynik finansowy - podatek dochodowy	(364)	

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w trakcie roku przedstawia się w sposób następujący:

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2012	Obciążenie wyniku *	Obciążenie pozostałych całkowitych	2013
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	16 095	(3 742)	0	12 353
Naliczone odsetki od pożyczek	12 418	2 963	0	15 381
Rezerwa na przychody	119	(58)	0	61
Różnice kursowe	37	(34)	0	3
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę prezentacyjną	0	0	0	0
Pozostałe	448	0	0	(341)
Razem	29 117	(871)	0	27 457

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	2013	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych	Zbycie /nabycie jednostek zależnych	2014
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	12 353	4 111	0	0	16 464
Naliczone odsetki od pożyczek	15 381	499	0	0	15 880
Rezerwa na przychody	61	330	0	0	391
Różnice kursowe	3	59	0	0	62
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę prezentacyjną	0	0	0	0	0
Pozostałe	(341)	354	0	0	13
Razem	27 457	5 353	0	0	32 810

Znaczące kwoty zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego powstają głównie na korektach z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (nota 6).

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2012	Obciążenie wyniku *	2013
Naliczone, niespłacone odsetki	278	63	341
Różnice kursowe	949	(124)	825
Rezerwy	840	(539)	301
Wycena wartości godziwej nieruchomości	12 875	(11 371)	1 504
Pozostałe	0	9 537	9 537
Straty podatkowe	3 757	(1 754)	2 004
	18 698	(4 188)	14 511

	2013	Obciążenie wyniku	Zbycie /nabycie jednostek zależnych	2014
Naliczonego, niespłacone odsetki	341	251	0	592
Różnice kursowe	825	(192)	0	633
Rezerwy	301	(286)	0	15
Wycena wartości godziwej nieruchomości	1 504	(1 088)	0	416
Pozostałe	9 537	5 998	0	15 535
Straty podatkowe	2 004	306	0	2 310
	14 511	4 989	0	19 500

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Straty podatkowe	12 156	10 544
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki)	3 113	1 795
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	87 363	64 037
Razem różnice przejściowe	102 632	76 376
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	19 500	14 511
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego w ramach poszczególnych spółek	(19 415)	(14 151)
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	85	360

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej oraz ujemnych różnic przejściowych do rozliczenia ujmuje się tylko w takim zakresie w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych oraz strat podatkowych.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Odroczone podatek dochodowy - c.d.****Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2014**

	2015	2016-2017	2018-2019	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczonego	1 229	5 127	5 800	12 156
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	9 105	117 334	28 011	154 450

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2013

	2014	2015-2016	2017-2018	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczonego	574	5 463	4 508	10 544
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	4 767	36 770	172 354	213 891

15 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Przychody z najmu	9 930	6 792
Sprzedaż zapasów	16	2 537
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	7	157
Usługi związane z najmem	5 114	4 394
	15 067	13 880

w 2014 roku dominującą pozycją w przychodach to przychody z najmu.

W 2013 roku dominującą pozycją w przychodach były przychody z najmu. W 2013 r. kolejną istotną pozycję przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży nieruchomości posiadanych przez spółki Gaetan (2.225 tys.PLN) oraz Antigo (307 tys.PLN).

Grupa wynajmuje nieruchomości w ramach leasingu operacyjnego.

Grupa przyjęła poniższy model standardowych umów najmu:

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w PLN),
- określony okres najmu bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Przychody - c.d.**

Minimalne wpływy z nieodwołalnych umów najmu obejmują płatności leasingowe z umów zawartych na czas określony oraz płatności za okres wypowiedzenia w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
nie dłużej niż 1 rok	11 297	9 772
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	38 389	25 898
dłużej niż 5 lat	4 555	3 759
	54 240	39 429

16 Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Koszt sprzedanych zapasów	14	4 338
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	1 172	3 638
Koszt wykonanych usług	2 462	1 453
	3 648	9 429

W bieżącym roku zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów wynikała ze wzrostu wartości nieruchomości w Nowej Piasecznicy (kwota 10 tys. PLN) i w Jaktorowie (kwota 30 tys. PLN) oraz ze spadku wartości nieruchomości w Łodzi (kwota 900 tys. PLN) i w Czosnowie (kwota 312 tys. PLN). Wartość nieruchomości Koszykowa nie uległa zmianie.

17 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Koszty pracownicze	1 343	2 235
Utrzymanie nieruchomości	4 134	3 580
Podatki od nieruchomości	2 974	3 258
Użytkowanie wieczyste	1 100	2 004
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	181	213
	9 732	11 290

18 Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Umorzone lub przedawnione zobowiązania	10	0
Sprzedaż środków trwałych	47	0
Otrzymane kary umowne	0	172
Pozostałe	363	433
	420	606

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**19 Koszty administracyjne - pozostałe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Usługi doradcze	5 817	4 209
Wynagrodzenie audytora	331	317
Transport	45	49
Podatki	159	215
Utrzymanie biura	1 953	2 893
Pozostałe usługi	321	553
Koszty związane z nieodliczanym VAT	357	441
Odpisy z tytułu utraty wartości należności	29	4 702
Pozostałe koszty	1 633	1 371
	10 645	14 750

W grupie pozostałych kosztów administracyjnych w 2014 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów usług doradczych w stosunku do 2013 roku o 1,6 mln PLN. Koszty dotyczące odpisów z tytułu utraty wartości należności spadły o 4,7 mln PLN.

Zwiększenie kosztów usług doradczych jest konsekwencją optymalizacji kosztów pracowniczych (nota 17) oraz kosztów utrzymania biura i zlecenia części zadań, wykonywanych przez pracowników biura w roku 2013, podmiotom zewnętrznym.

20 Przychody i koszty finansowe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Koszty z tytułu odsetek:		
- kredyty bankowe	(4 068)	(3 607)
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	(2 214)	(1 652)
- pozostałe koszty odsetek	(1 314)	(491)
Różnice kursowe netto	(2 574)	(1 273)
Pozostałe	(376)	(19)
Koszty finansowe	(10 546)	(7 042)
Przychody z tytułu odsetek:		
- odsetki bankowe	49	269
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	9 094	0
- odsetki od jednostek niepowiązanych	591	640
Przychody finansowe	9 734	909
Działalność finansowa netto	(812)	(6 133)

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Podatek dochodowy**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Podatek bieżący	0	0
Podatek dochodowy za lata ubiegłe	0	0
Podatek odroczone (Nota 14)	364	2 527
	364	2 527

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 10%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułach własności są zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 5%. W takich przypadkach 50% odsetek może zostać wyłączona z opodatkowania podatkiem dochodowym stąd efektywne obciążenie podatkowe wynosi w przybliżeniu 15%. W pewnych przypadkach dywidendy otrzymane z zagranicy mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 15%. Szwedzkie jednostki podlegają podatkowi dochodowemu od zysków podatkowych wg stopy 26.3%.

	Obowiązująca stopa podatkowa	Podstawa do opodatkowania	Podatek wg obowiązującej stopy w danym kraj	Różnica w kwocie podatku wg lokalnej stawki a stawki 19%
Państwo:				
Szwecja	26,3%	(5 297)	1 393	387
Cypr	10%	(5 641)	564	(508)
Węgry	10%	(354)	35	(32)
				(153)

Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskanoby, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	104 858	(40 534)
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	(19 923)	7 701
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych mających zastosowanie dla spółek Grupy oraz podatku od korekt konsolidacyjnych	(153)	(672)
– straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	(3 935)	(4 561)
– wycena nieruchomości	21 814	0
– wycena instrumentu wbudowanego	1 728	0
– pozostałe	834	59
Obciążenie podatkiem	(364)	(2 527)

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Zysk/strata przed opodatkowaniem	104 858	(40 534)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	203	170
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	(5 858)	2 906
– przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(114 810)	10 702
– umorzenie pożyczki	143	0
– umorzenie odsetek od pożyczki	29	0
– kosztów z tytułu odsetek	4 382	3 470
– utraty wartości zapasów	1 172	3 674
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	1 970
– wynik ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	39	0
– inne korekty - przychody z tytułu odsetek	(289)	(747)
– spisanie udziałów	0	35
– inne korekty	3	85
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(1 886)	8 970
– zmiana stanu zapasów	(19)	4 085
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych	1 212	2 876
	(10 821)	(2 338)

23 Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary. Według wiedzy Zarządu spółek wchodzących w skład Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie istotnych zobowiązań w tym zakresie.

Spółki Grupy CPD - Celtic Asset Management (dawniej: Liliane Investments), Gaetan Investments i Elara Investments w wyniku sprzedaży domów, lokali mieszkalnych oraz działek udzieliła klientom gwarancji oraz rękojmi dotyczących statusu prawnego i warunków technicznych sprzedanych towarów. Okresy odpowiedzialności obowiązujące dla działek wynoszą rok, natomiast dla domów i lokali 3 lata od daty sprzedaży.

W związku z kredytem udzielonym przez Bank BZ WBK S.A. spółce zależnej Emitenta Belise Investments Sp. z o.o. realizującej projekt IRIS przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie, Celtic Property Developments S.A. udzieliła poręczenia na okres nie późniejszy niż do 12 sierpnia 2022 roku:

- a) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia wszelkich przekroczeń kosztów realizacji projektu poza koszty zdefiniowane w umowie kredytowej, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR;
- b) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR,
- c) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane), aby wskaźnik pokrycia obsługi długu był nie mniejszy niż 100% (tzn. wpływy z tytułu umów najmu powinny pokrywać koszty pokrycia obsługi długu), do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywały się na warunkach rynkowych.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	240	233
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	4 006	729
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	239	202
Łączne należności	0	16
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi kierowanymi przez kluczowy personel kierowniczy		
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>		
<i>- koszty obsługi prawnej</i>	130	58
c) Transakcje z akcjonariuszami		
Laxey - pożyczka	325	0
Odpis na pożyczkę Laxey	(325)	0

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

25 Sezonowość działalności

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

26 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczona do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2012 nieruchomość inwestycyjna spółki Robin Investments Sp. z o.o. została zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd podjął decyzję o przeniesieniu w/w nieruchomości do portfela nieruchomości posiadanych przez Grupę i w konsekwencji o zmianie zakwalifikowania aktywa jako nieruchomości inwestycyjne.

27 Zbycie jednostek zależnych

W 2013 roku nie nastąpiło zbycie jednostek zależnych.

W 2014 Grupa sprzedała udziały w jednostce zależnej EEPF oraz część udziałów w spółce GAETAN, realizując następujący wynik na transakcjach:

- EEPF	9
- Gaetan Investments Sp. z o.o.	(50)
	(41)

28 Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych

W czerwcu 2013 r. został podpisany akt notarialny, na podstawie którego spółka zależna Mandy Sp. z o.o. sprzedała nieruchomość zlokalizowaną w warszawskiej dzielnicy Wola, przy ul. Jana Kazimierza, za cenę 13,1 miliona PLN, ponosząc stratę na tej transakcji w kwocie 2,6 mln PLN.

W 2014 roku nie nastąpiło zbycie nieruchomości inwestycyjnych.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**29 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.

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.

30 Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie uprawionego do badania podmiotu, zapłacone lub należne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. kształtowało się następująco:

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Wynagrodzenie audytora	255	325

31 Wypłata dywidendy

W 2014 r. Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę. W poprzednim okresie obrotowym również nie była wypłacana dywidenda ani zaliczka na dywidendę.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**32 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony**

Podstawowy zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku przypadającego na akcjonariuszy spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku, w wyłączeniu akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

Jednostka oblicza kwotę rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję w oparciu o zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz w oparciu o przypadający na nich zysk lub stratę z działalności kontynuowanej, jeżeli dane te są prezentowane.

Dla celów wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średnią ważoną liczbę występujących akcji koryguje się o wpływ wszystkich rozwodniających potencjalnych akcji zwykłych.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Zysk przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	104 494	(43 061)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	34 330	34 023
Zysk na jedną akcję	3,04	(1,27)
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	98 018	(43 061)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	36 906	34 023
Rozwodniony zysk na jedną akcję	2,66	(1,27)

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

- a) skupienie akcji własnych w liczbie 1.732.394, według transakcji z dnia 15 kwietnia 2013,
- b) 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:

- a) rejestracja obniżenia kapitału z dnia 25 listopada 2014 r. z 34 595 926 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.

33 Segmenty sprawozdawcze

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 15.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie, nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani poprzednich.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przychody z działalności operacyjnej od spółek spoza Grupy CPD dzielą się na kraje:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013
Polska	15 067	13 722
Cypr	0	158
	15 067	13 880

Aktywa trwałe w tym: nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, obligacje i wartości niematerialne są alokowane w następujący sposób:

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Polska	585 819	445 983
Cypr	0	0
Węgry	3	961
	585 822	446 944

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 19.03.2015 r., podpisane w jego imieniu przez:

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu