

RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2017



CPD S.A.

RAPORT ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

SPIS TREŚCI

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

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 34 spółki zależne i jednej współkontrolowanej, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację szandarowego 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 34 podmioty zależne i jeden wspólnik kontrolowany. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

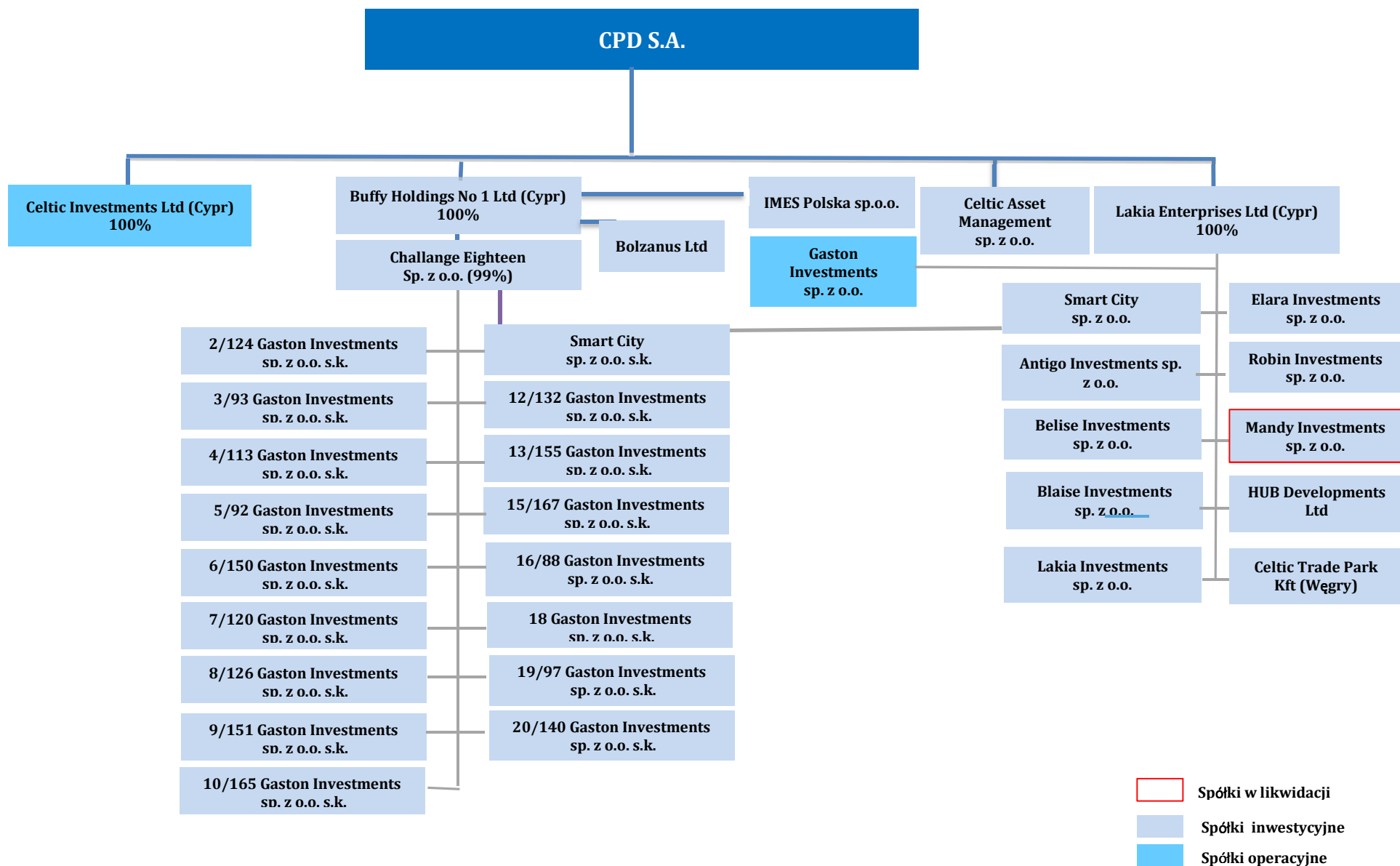
- Spółka zależna 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została sprzedana 28 czerwca 2017 roku i w związku z tym nie należy do Grupy.
- Spółka zależna 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została sprzedana 26 lipca 2017 roku i w związku z tym nie należy do Grupy.
- 2 sierpnia 2017 roku Emitent nabył 100 % udziałów w spółce Bolzanus Limited

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2017 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.07.2017 do 30.09.2017	Od 01.07.2016 do 30.09.2016	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	4 791	4 925	-2,7%
Koszt własny sprzedaży	-563	-668	-15,7%
W tym: <i>koszt wykonanych usług</i>	-563	-663	-15,1%
Zysk na sprzedaży	4 228	4 257	-0,7%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 778	-2 069	-14,1%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 991	-1 750	13,8%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-112	-100	12,0%
Pozostałe przychody	208	2 539	-91,8%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 851	-5 314	-153,7%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	196	-2 325	-108,4%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	5 000	0	-
Zysk/strata operacyjna	8 602	-4 762	-280,6%
Przychody finansowe	-1 619	4 033	-140,1%
Koszty finansowe	-2 932	-2 653	10,5%
Zysk/strata przed opodatkowaniem	4 051	-3 382	-219,8%
Podatek dochodowy	-1 030	214	-581,3%
Zysk/strata netto	3 021	-3 168	-195,4%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,08	-0,10	-179,6%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,08	-0,08	-199,9%

Opis wyników finansowych za okres 3 miesięcy od 1 lipca 2017 do 30 września 2017

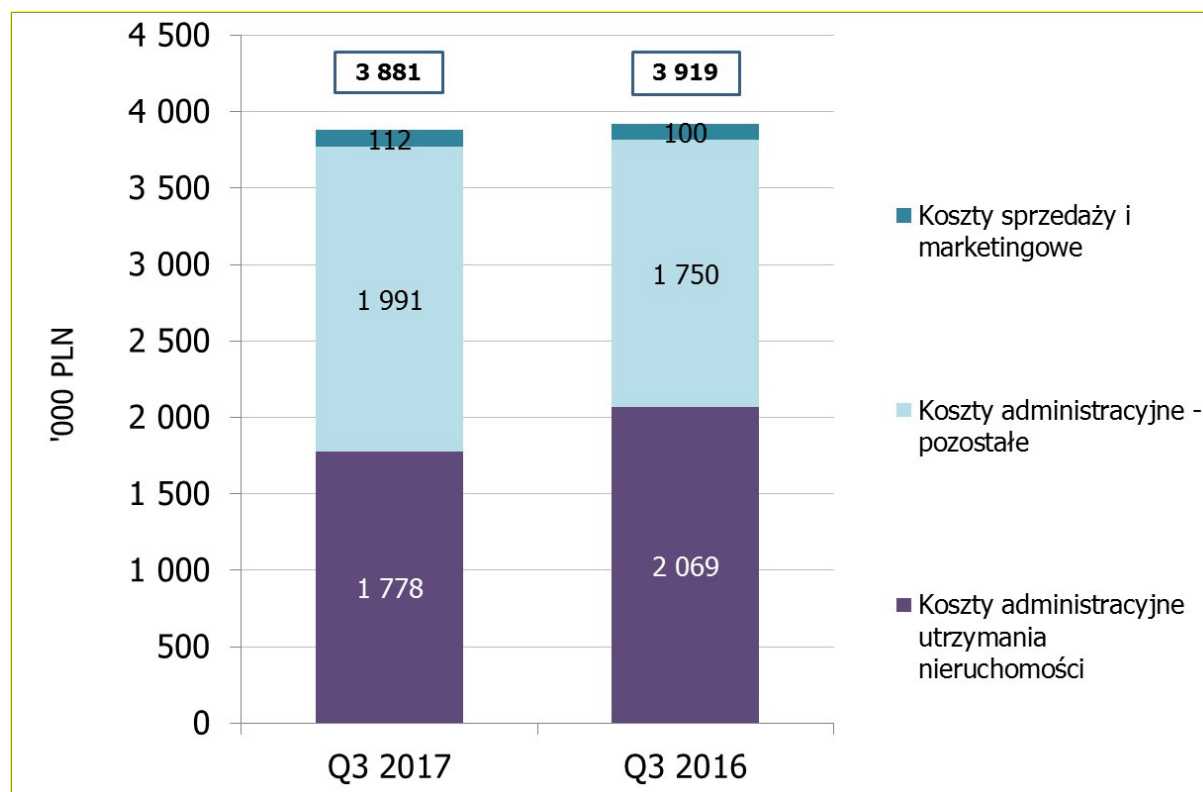
W trzecim kwartale 2017 roku Grupa CPD SA odnotowała zysk netto w wysokości 3 mln PLN, co oznacza poprawę wyniku netto o 6,2 mln PLN w stosunku do trzeciego kwartału roku ubiegłego.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w III kwartale 2017 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, główną rolę odegrał pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,85 mln PLN oraz pozytywny wynik ze sprzedaży jednostek zależnych w kwocie 5 mln PLN.

Pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych był rezultatem osłabienia się złotówki względem euro w III kwartale 2017 roku.

Koszty operacyjne nie zmieniły się w porównaniu do analogicznego okresu w 2016 roku.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w III kwartale 2017 i 2016 r.

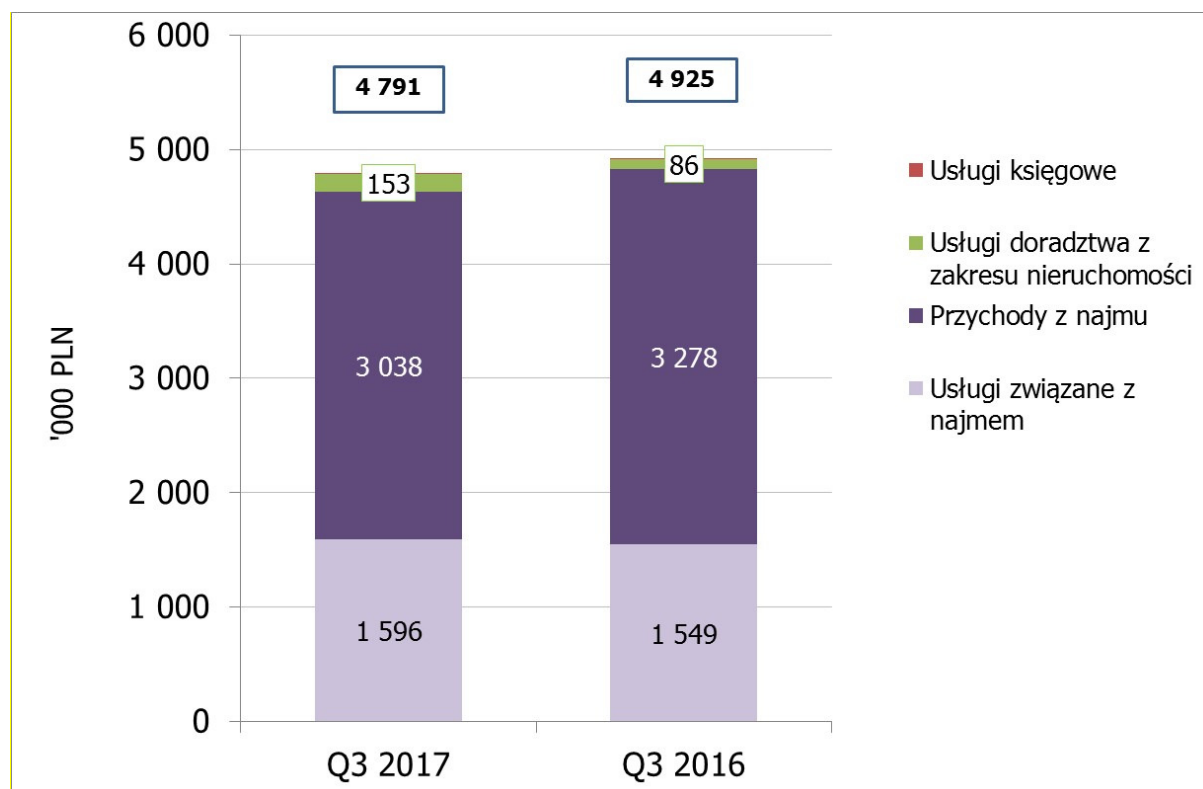


Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego były przede wszystkim ujemne różnice kursowe w kwocie 2 mln PLN wynikające z deprecjacji złotówki w stosunku do Euro.

Przychody ze sprzedaży za III kwartał 2017 r. zamknęły się w kwocie 4,8 mln PLN. Największy, bo 63-procentowy udział w tej kwocie reprezentowały przychody z najmu w kwocie 3 mln PLN. W odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego spadek przychodów ze sprzedaży wyniósł 3%. 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.

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

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



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy		
	Od 01.01.2017	Od 01.01.2016	Zmiana
	do 30.09.2017	do 30.09.2016	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	15 123	14 630	3,4%
Koszt własny sprzedaży	-2 099	-1 866	12,5%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-16	-24	-33,3%
Zysk na sprzedaży	13 024	12 764	2,0%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-4 657	-5 423	-14,1%
Koszty administracyjne - pozostałe	-6 643	-5 656	17,5%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-440	-313	40,6%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-72	-2 475	-97,1%
Pozostałe przychody	400	2 609	-84,7%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-8 339	-98	8409,2%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8 871	-2 017	-539,8%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	7 680	0	-
Zysk/strata operacyjna	9 824	-609	-1712,9%
Przychody finansowe	4 317	5 257	-17,9%

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

Koszty finansowe	-12 717	-10 608	19,9%
Zysk/strata przed opodatkowaniem	1 424	-5 960	-123,9%
Podatek dochodowy	-2 373	-876	170,9%
Strata netto	-949	-6 836	-86,1%

Opis wyników finansowych za okres 9 miesięcy od 1 stycznia 2017 do 30 września 2017

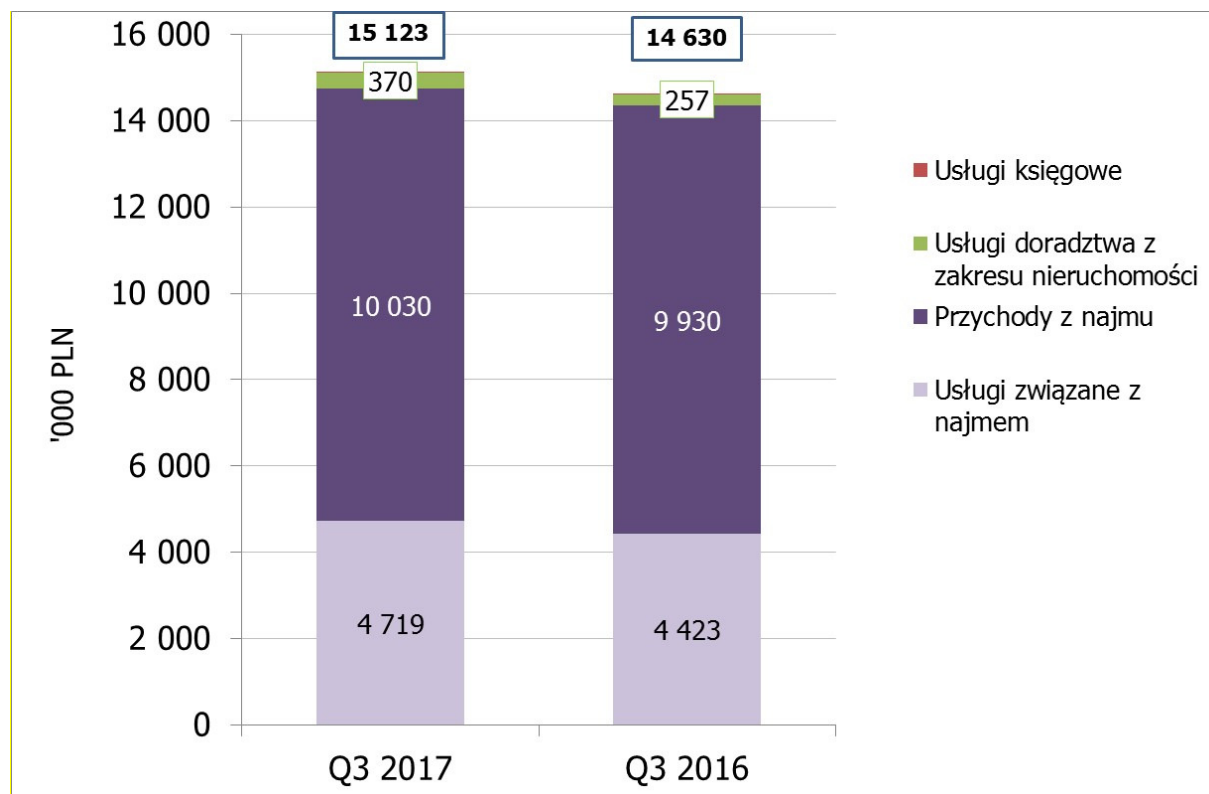
W ujęciu narastającym na koniec września 2017 r. Grupa CPD zanotowała poprawę wyniku netto o 5,9 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu obejmującego 9 miesięcy roku ubiegłego. Głównym czynnikiem mającym pozytywny wpływ na wynik Grupy był przede wszystkim udział w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 8,9 mln PLN. Zysk ten był rezultatem przekazania sprzedanych mieszkań w dzielnicy Ursus nabywcom.

Zysk na sprzedaży jednostek zależnych w kwocie 7,7 mln PLN również znacznie przyczynił się do poprawy wyniku Grupy.

Kolejnym pozytywnym zdarzeniem był wzrost przychodów ze sprzedaży w kwocie 0,5 mln PLN. W odniesieniu do wartości za 9 miesięcy 2017 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 15,1 mln PLN wobec 14,6 mln PLN w analogicznym okresie roku ubiegłego (wzrost wyniósł 3%). 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.

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

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży za okres pierwszych 9 miesięcy 2017 i 2016 roku.



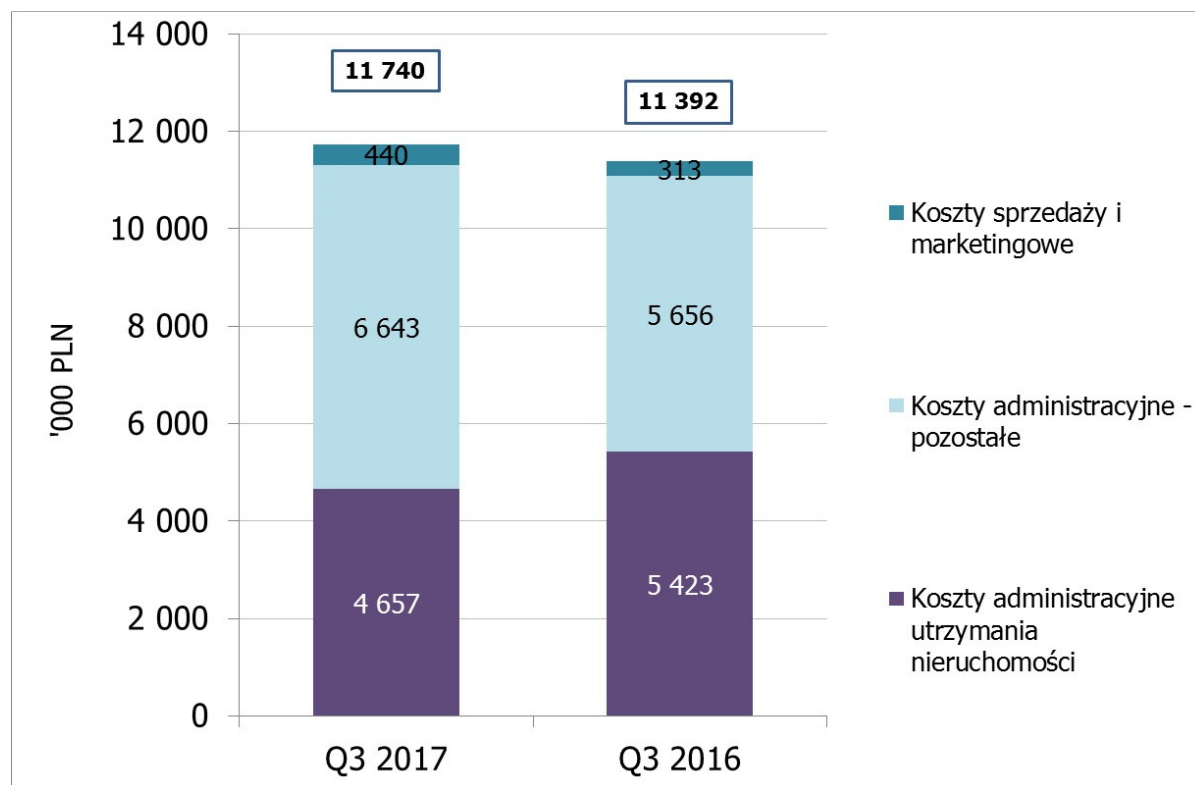
CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik Grupy za 9 miesięcy 2017 roku był ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 8,3 mln PLN, spowodowany między innymi niekorzystnymi różnicami kursowymi.

Również wzrost kosztów finansowych w kwocie 2,1 mln PLN miał niekorzystny wpływ na wyniki Grupy CPD SA w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Wzrost ten był rezultatem niekorzystnej zmiany wartości obligacji zamiennych.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy za okres pierwszych 9 miesięcy 2017 i 2016 roku



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.09.2017 (w tys. PLN)	31.12.2016 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	741 604	715 975	3,6%
Aktywa trwałe, w tym:	579 796	592 502	-2,1%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	511 112	558 706	-8,5%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	67 912	32 572	108,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	161 808	123 473	31,0%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	4 886	14 075	-65,3%
<i>Zapasy</i>	5 382	5 468	-1,6%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	7 778	10 229	-24,0%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	143 762	89 999	59,7%
Pasywa razem	741 604	715 975	3,6%
Kapitały własne razem, w tym:	485 763	446 903	8,7%

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 286	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Konwersja obligacji w trakcie rejestracji</i>	39 852	0	-
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 426	-5 383	0,8%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	474 973	475 922	-0,2%
Zobowiązania razem, w tym:	255 841	269 072	-4,9%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	141 475	190 959	-25,9%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	114 366	78 113	46,4%

Na koniec września 2017 r. wartość całkowitych aktywów Grupy była nieznacznie wyższa niż na koniec roku 2016 (wzrost o 3,6%).

Wartość nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się przede wszystkim z powodu przeklasyfikowania kilku działek położonych w dzielnicy Ursus do inwestycji we wspólne przedsięwzięcia.

Na uwagę zasługuje znaczny wzrost salda środków pieniężnych, co było rezultatem otrzymania zaliczek w 2017 roku, między innymi na poczet transakcji sprzedaży działek i spółek zależnych.

Na koniec września 2017 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 485,8 mln PLN, co stanowiło 65,5% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 34,5% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku (odpowiednio 62,4% i 37,6%).

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku spadła wartość zobowiązań. Było to spowodowane konwersją obligacji zamiennych na akcje i spłatą obligacji serii B.

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

	30.09.2017	31.12.2016
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	34,5%	37,6%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	19,1%	26,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15,7%	19,4%
Wyemitowane obligacje	0,0%	4,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3,0%	2,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,3%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	15,4%	10,9%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,8%	1,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	11,6%	4,9%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,0%	0,1%
Wbudowany instrument pochodny	0,0%	0,6%
Wyemitowane obligacje	0,0%	4,3%

Również struktura zobowiązań uległa niewielkiej zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 26,7% na koniec grudnia 2016 r. do 19,1% na koniec września 2017 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 10,9% według stanu na 31 grudnia 2016 r. do 15,4% na dzień 30 września 2017 r.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ**

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy Kupujący na podstawie zawartych Warunkowych Umów Sprzedaży Kupujący dokonał wpłat w kwocie 66,5 mln zł (netto) plus stosowny VAT. Kolejne płatności na poczet ustalonej łącznej Ceny będą realizowane zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Kupującego i Sprzedającego w latach 2017 – 2019.

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

O zawarciu ostatecznych umów wykonujących zawarte Warunkowe Umowy Sprzedaży Emitent poinformuje odrębnym raportem bieżącym.

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

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

Umowa zawarta została pomiędzy:

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

6. Unidevelopment Spółka Akcyjna w Warszawie.

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

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

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

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

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

Powyższa Umowa spełnia kryterium uznania jej za umowę znaczącą, gdyż jej wartość przekracza stosowanego przez Emitenta kryterium określania znaczących umów, tzn. 10% kapitałów własnych Emitenta, które wg stanu na koniec III kwartału 2016 roku wynoszą 452 224 000 PLN.

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

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

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W odrębnym raporcie lub raportach, Spółka poinformuje o dacie złożenia przez emitenta zgłoszenia o podwyższeniu kapitału zakładowego w wyniku dokonania zamiany obligacji na akcje, co nastąpi po zapisie akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, stosownie do postanowień § 5 ust. 1 pkt. 10 w zw. z § 16 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

• INFORMACJA O TRANSAKCJACH UZYSKANA W TRYBIE ART. 19 MAR

21 marca 2017 roku Spółka otrzymała od:

1. The Value Catalyst Fund Limited,
2. Laxey Universal Value Lp By Laxey Partners (Gp2) As General Partner,
3. Laxey Partners Limited,

4. LP Value Ltd,

5. LP Alternative Lp By Laxey Partners (Gp3) General Partner,

podmiotów blisko związanych z osobą pełniącą obowiązki zarządcze w CPD S.A., tj. Panem Michael Haxby – Członek Rady Nadzorczej CPD S.A., powiadomienia o transakcjach dot. zamiany obligacji zamiennych na akcje, zawartych 20 marca 2017 roku, o którym mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

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

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

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

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

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

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

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

Zaproponowaną datą wprowadzenia do obrotu był 15 maja 2017 roku.

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

Zarząd CPD S.A. powziął informację, iż Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), na podstawie wniosku, o którym Spółka informowała 5 maja 2017 roku w raporcie bieżącym nr 9/2017, podjął uchwałę nr 464/2017 w dniu 11 maja 2017 roku, w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW 5.292.720 akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

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

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

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

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

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

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 311.682,40 PLN do wysokości 3.598.002,70 PLN (słownie: trzy miliony pięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwa złote siedemdziesiąt groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 35.980.027 (słownie: trzydzieści pięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy dwadzieścia siedem) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 24/2014.

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

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

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

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 24/2014.

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

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

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

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 24/2014.

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

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

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 5.880,80 PLN do wysokości 3.815.592,30 PLN (słownie: trzy miliony osiemset piętnaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote trzydzieści groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 38.155.923 (słownie: trzydzieści osiem milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 24/2014.

• WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA

Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144, na biegłego rewidenta uprawnionego do:

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2017 roku,
- zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2017 roku,
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2017 roku,
- przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2017 roku.

Umowa z PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. zostanie zawarta na okres niezbędny do wykonania prac w niej wskazanych.

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

13 czerwca 2017 roku Spółka otrzymała od dwóch obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 1.198.100 akcji serii G Spółki.

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

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

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

W zamian za 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki, Spółka wyda osobom uprawnionym łącznie 1.198.100 akcji serii G Spółki.

Po podwyższeniu kapitału zakładowego, który nastąpi z chwilą wydania akcji tj. z chwilą zapisu akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, struktura kapitału zakładowego Spółki wyglądać będzie następująco: po zamianie Obligacji na Akcje kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 3.935.402,30 zł i będzie podzielony na 39.354.023 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda dających łącznie 39.354.023 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki w tym:

- a) 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- b) 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- c) 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- d) 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E,
- e) 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F.
- f) 6.490.820 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Akcje serii G wydawane osobom uprawnionym w zamian za Obligacje, co do których wykonano prawo ich zamiany na akcje, będą stanowić łącznie 16,49 % w kapitale zakładowym Spółki oraz będą uprawniać do 6.490.820 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowić będzie łącznie 16,49 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie obligacje zamienne na akcje wyemitowane przez Spółkę 26 września 2014 roku zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku zostały zamienione na akcje.

W odrębnym raporcie lub raportach, Spółka poinformuje o dacie złożenia przez emitenta zgłoszenia o podwyższeniu kapitału zakładowego w wyniku dokonania zamiany obligacji na akcje, co nastąpi po zapisie akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, stosownie do postanowień § 5 ust. 1 pkt. 10 w zw. z § 16 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

- **ZAWARCIE UMOWY ZBYCIA PRAW I OBOWIĄZKÓW KOMPLEMENTARIUSZA I KOMANDYTARIUSZA W SPÓŁCE ZALEŻNEJ**

28 czerwca 2017 r. spółki zależne Emitenta tj. Gaston Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komplementariusz oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komandytariusz,

zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka Komandytowa”).

Wartość transakcji wynosiła 15.5 mln zł.

11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w dzielnicy Warszawa – Ursus przy ul. Posag 7 Panien.

W wyniku transakcji Emitent, ani spółki od niego zależne nie posiadają praw i obowiązków w 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

- **ZAWARCIE UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ**

29 czerwca 2017 roku została podpisana umowa o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa („Umowa”) w ramach projektu URSA-PARK, pomiędzy 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. („4/113 Gaston”), jako zamawiającym a UNIBEP S.A. Inwestycja stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji wspólnie z Unidevelopment S.A. kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

Jednocześnie w związku z brakiem konieczności uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dla wejścia przez Unidevelopment S.A. jako współnika do 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na potrzeby realizacji Inwestycji, aktualnie strony umowy inwestycyjnej prowadzą uzgodnienia w zakresie dokonania formalnych zmian w ww. umowie inwestycyjnej.

Przedmiotem umowy jest realizacja Inwestycji tj. budowa osiedla mieszkaniowego obejmującego 3 budynki mieszkalne wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu. Prace realizowane będą w dwóch etapach, przy czym w ramach Umowy zlecona została realizacja I etapu obejmująca wykonanie dwóch budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym. W realizowanych w ramach tego etapu budynkach o wysokości 7 kondygnacji znajdzie się łącznie 189 lokali mieszkalnych i 10 lokali usługowych oraz 236 miejsc postojowych.

4/133 Gaston może w każdym czasie, jednak nie później niż na 2 miesiące przed planowanym rozpoczęciem prac budowlanych, podjąć decyzję o realizacji II etapu Inwestycji poprzez zawiadomienie o tym UNIBEP S.A. na piśmie.

Rozpoczęcie realizacji I etapu zaplanowano na III kwartał 2017 r. zaś zakończenie na IV kwartał 2018 r. Zaś termin realizacji prac budowlanych składających się na II etap określono na 16 miesięcy od daty ich rozpoczęcia.

Wynagrodzenie za wykonanie I etapu wynosi ok. 40,2 mln zł netto. Natomiast wynagrodzenie za realizację II etapu, w przypadku zlecenia jego realizacji przez Zamawiającego, określono na ok. 33,4 mln zł netto.

Umowa przewiduje możliwość obciążenia UNIBEP S.A. karami umownymi m.in. z tytułu opóźnień w realizacji Umowy jak również odstąpienia od Umowy przez 14/119 Gaston na warunkach określonych w Umowie przy czym kary naliczane są niezależnie. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia 4/113 prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych.

Pozostałe postanowienia Umowy, w tym w odniesieniu do możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- **ZAWIADOMIENIE O WCZEŚNIEJSZYM WYKUPIE OBLIGACJI SERII B CPD S.A.**

29 czerwca 2017 roku została podjęta uchwała Zarządu Spółki w sprawie wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta.

Zgodnie z Uchwałą, Spółka dokona wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji na okaziciela serii B, tj. 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda („Obligacje”). Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony w trybie i na warunkach przewidzianych w pkt. 11.4 Warunków Emisji Obligacji Zwykłych na Okaziciela serii B („Warunki Emisji”).

Termin Wcześniejszego Wykupu został ustalony zgodnie z pkt. 11.5 Warunków Emisji, tj. na dzień 13 lipca 2017 roku.

W związku z Wcześniejszym Wykupem, posiadaczom Obligacji będą przysługiwały następujące świadczenia z każdej jednej Obligacji:

- a) świadczenie pieniężne polegające na zapłacie Kwoty Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji, tj. kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi oraz dotyczącej ich wartości nominalnej, powiększonej o należne i niewypłacone odsetki od Obligacji;
- b) świadczenie pieniężne polegające na zapłacie premii w wysokości iloczynu 0,5% wartości nominalnej Obligacji oraz każdego pełnego półrocza (obliczanego jako 182 dni) pozostającego do pierwotnej daty wykupu, tj. do dnia 13 stycznia 2019 roku.

Obligacje są zapisane w ewidencji prowadzonej przez Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („DM BOŚ”). Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem DM BOŚ.

Wcześniejszy Wykup nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek papierów wartościowych posiadacza Obligacji za pośrednictwem DM BOŚ oraz podmiotu prowadzącego ten rachunek.

• **WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI SERII B**

13 lipca 2017 roku Emitent za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „DM BOŚ”) dokonał wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji na okaziciela serii B, tj. 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda („Obligacje”).

Obligacje zostały wykupione (nabyte) na podstawie pkt. 11.4 warunków emisji Obligacji („Warunki Emisji”), w celu umorzenia, które jest wynikiem realizacji przysługującego Emitentowi na podstawie odpowiednich zapisów Warunków Emisji prawa wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

Średnia jednostkowa cena wykupu (nabycia) jednej Obligacji wynosi 1.060,13 zł (jeden tysiąc sześćdziesiąt złotych trzynaście groszy) na co składa się 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) uiszczane tytułem zapłaty wartości nominalnej, 15,00 zł (piętnaście złotych) uiszczane tytułem zapłaty premii oraz 45,13 zł (czterdzieści pięć złotych trzynaście groszy) uiszczane tytułem zapłaty odsetek, zgodnie z punktem 11.4 warunków emisji Obligacji.

• **ZAWARCIE UMOWY ZBYCIA PRAW I OBOWIĄZKÓW KOMPLEMENTARIUSZA I KOMANDYTARIUSZA W SPÓŁCE ZALEŻNEJ**

26 lipca 2017 r. spółki zależne Emitenta tj. Gaston Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komplementariusz oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komandytariusz, zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie.

Wartość transakcji wynosiła 5 mln zł.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

W wyniku transakcji Emitent, ani spółki od niego zależne nie posiadają praw i obowiązków w 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

• WARUNKOWA REJESTRACJA AKCJI W DEPOZYCIE PROWADZONYM PRZEZ KDPW S.A.

28 lipca 2017 roku Zarząd CPD S.A. powziął informację o podjęciu przez Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych uchwały nr 492/17 z dnia 27 lipca 2017 roku, wydaną na podstawie § 2 ust.1 i 4 oraz § 40 ust. 2,3a i 4a Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku Spółki dotyczącego zarejestrowania 1.198.100 (jeden milion sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego na podstawie uchwały 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 r. oraz oznaczenia ich kodem PLCELPD00013, pod warunkiem podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Spółki oznaczone kodem PLCELPD00013.

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

• ZŁOŻENIE WNIOSKU O WPROWADZENIE AKCJI SERII G DO OBROTU NA GPW

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

Łączna liczba akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda objętych wnioskiem, która ma zostać wprowadzona do obrotu giełdowego w następstwie rejestracji, wynosi: 1.198.100 (jeden milion sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto).

Łączna liczba akcji, która będzie w obrocie giełdowym po wprowadzeniu akcji objętych wnioskiem, wyniesie: 39.354.023 (słownie: trzydzieści dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia trzy).

Zaproponowaną datą wprowadzenia do obrotu jest 7 sierpnia 2017 roku.

• ANEKS DO WARUNKOWEJ UMOWY ZAWARTY PRZEZ CPD S.A. ORAZ JEJ SPÓŁKI ZALĘŻNE.

Zarząd CPD S.A. informuje o podpisaniu Aneksu do Umowy Inwestycyjnej.

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu potwierdzono, iż nie jest potrzebna zgoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dla wejścia przez Unidevelopment S.A. do spółki 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dalej „Spółka Komandytowa”) i realizacji wspólnego przedsięwzięcia z grupą kapitałową CPD S.A.

Mając powyższe na uwadze, 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment S.A. wstąpiła do Spółki Komandytowej, w której Unidevelopment S.A. posiada 50% udziału w zysku, jak również z tym dniem Umowa Inwestycyjna weszła w życie.

Dodatkowo Spółka poinformowała, że dnia 2 sierpnia 2017 r., Gaston Investments sp. z o.o. dokonała sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na rzecz Smart City sp. z o.o., wstąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komplementariusza, a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

- **ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁKI PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA**

2 sierpnia 2017 r. spółka zależna Emitenta tj. Buffy Holdings no. 1 Ltd. z siedzibą w Nikozji na Cyprze oraz Dobalin Trading & Investments Ltd z siedzibą w Nikozji na Cyprze, zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% udziałów spółki Bolzanus Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze.

Spółka nabywana posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działki nr 119, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 22.394 m² i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wartość transakcji wynosiła 4 620 000 zł (cztery miliony sześćset dwadzieścia tysięcy złotych).

W wyniku transakcji uległa zmianie struktura Emitenta.

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

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., na podstawie wniosku, o którym Spółka informowała 28 lipca 2017 roku w raporcie bieżącym nr 30/2017, podjął uchwałę nr 905/2017 w dniu 3 sierpnia 2017 roku w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW 1.198.100 akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 7 sierpnia 2017 r. roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje Spółki pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 7 sierpnia 2017 roku rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLCELPD00013.

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

4 sierpnia 2017 do biura Emitenta wpłynął Komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., stwierdzający, iż zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 492/17 z dnia 27 lipca 2017 r., w dniu 7 sierpnia 2017 r. w Krajowym Depozycie nastąpi rejestracja 1.198.100 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

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

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

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 119.810,00 PLN do wysokości 3.935.402,30 PLN (słownie: trzy miliony dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta dwa złote trzydzieści groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 39.354.023 (słownie: trzydzieści dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia trzy) akcje o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r.

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

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

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

W III kwartale 2017 roku nie nastąpiła zmiana salda odpisu aktualizującego wartość zapasów.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W III kwartale 2017 roku wzrosło saldo odpisu aktualizującego wartość należności handlowych. Wzrost wyniósł 0,19 mln PLN.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe i spadła o 2,55 mln PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 w związku z przedawnieniem lub realizacją części ryzyk.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W III kwartale 2017 roku zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosło o 0,95 mln PLN. Grupa nie wykazywała aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

CPD S.A.RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

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

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

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

Nie wystąpiły.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

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

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

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

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

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

Nie wystąpiły.

21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

22. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**• INFORMACJA O ZAPROSZENIU DO SKŁADANIA OFERT SPRZEDAŻY AKCJI SPÓŁKI**

2 października 2017 roku Zarząd CPD S.A., działając na podstawie Uchwały nr 3/9/2017 Zarządu Spółki w sprawie skupu akcji własnych Spółki, w związku z Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 10 maja 2017 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia, zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w tym Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

• INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI

Zarząd CPD S.A. poinformował iż w związku z ogłoszonym 2 października 2017 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, który następnie został skorygowany 3 października 2017 r., na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1 401 792 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 2 do 20 października 2017 r. zostały złożone 43 Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 13 839 096 akcji Spółki.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

23 października 2017 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1 401 792 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji zostanie zrealizowana w części – redukcja ofert zostanie przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu.

Nabycie Akcji przez Spółkę nastąpiło z chwilą rozliczenia tj. 26 października 2017 r.

• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

Zarząd CPD S.A. poinformował, że w dniu 26 października 2017 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 2 października 2017 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, które zostało skorygowane 3 października 2017 r. (o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 37/2017/KOR), Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie 1.401.792 akcji Spółki. Łączna liczba akcji CPD S.A. w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 13.839.096. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.401.792 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części – redukcja ofert została przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 10 maja 2017 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. w celu ich umorzenia.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,27 zł (średnia jednostkowa cena nabycia).

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w licznie 1.401.792 akcje) stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Poza wskazanymi wyżej, Spółka nie posiada innych akcji własnych.

• INFORMACJA O TRANSAKCJACH UZYSKANA W TRYBIE ART. 19 MAR

Zarząd CPD S.A. poinformował, że 2 listopada 2017 roku Spółka otrzymała od Laxey Investors, Laxey Partners, LP Value, LPALP, LUV, VCF, CPD, t.j. podmiotów blisko związanych z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze w CPD S.A., powiadomienia o transakcjach dot. nabycia akcji własnych w celu umorzenia, zawartych 26 października 2017 roku, o którym mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

• ROZPOCZĘCIE DRUGIEGO ETAPU INWESTYCJI URSA PARK

Zarząd CPD S.A. informuje, że 14 listopada 2017 roku, w ramach umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zawartej pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (poprzednia nazwa 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.) jako zamawiającym a UNIBEP S.A., zamawiający podjął decyzję o realizacji II etapu Inwestycji poprzez zawiadomienie o tym UNIBEP S.A. na piśmie. O zawarciu powyższej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym 25/2017.

Rozpoczęcie realizacji II etapu zaplanowano na I kwartał 2018 r. zaś zakończenie na III kwartał 2019 r.

Wynagrodzenie za realizację II etapu określono na ok. 33,4 mln zł netto.

• KONTROLA PODATKOWA

9 listopada 2017 roku należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen Sp. z o.o. otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki, które na dzień 27 listopada wynoszą 4.717 tys. zł.

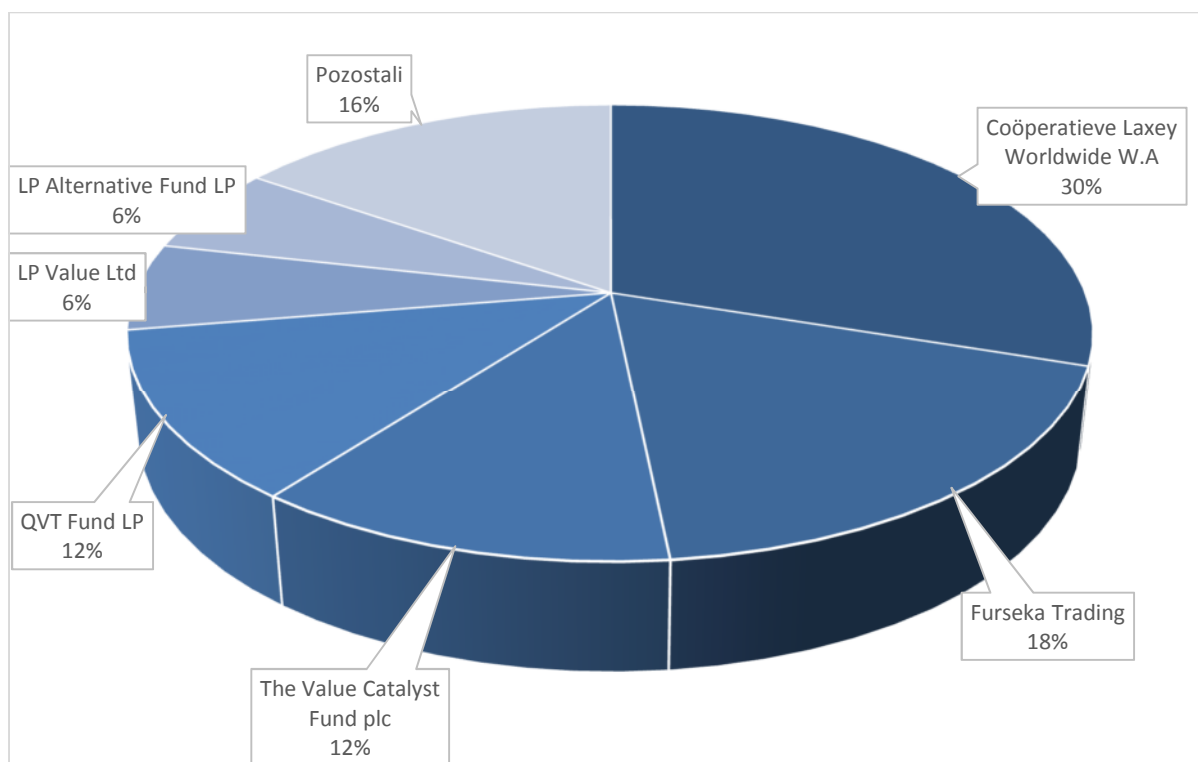
W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wszczęcia postępowania podatkowego i wydania decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka na wczesnym etapie procesu Zarząd postanowił nie ujmować w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu.

23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Nie wystąpiły.

24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce (liczba akcji na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 ustawy o ofercie publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	11 830 907	Na okaziciela	11 830 907	30.06 %	30.06 %
Furseka Trading	7 202 156	Na okaziciela	7 202 156	18.30 %	18.30 %
The Value Catalyst Fund plc	4 739 953	Na okaziciela	4 739 953	12.04 %	12.04 %
QVT Fund LP	4 719 516	Na okaziciela	4 719 516	11.99 %	11.99 %
LP Value Ltd	2 417 419	Na okaziciela	2 417 419	6.14 %	6.14 %
LP Alternative Fund LP	2 415 637	Na okaziciela	2 415 637	6.14 %	6.14 %
Pozostali	6 028 435	Na okaziciela	6 028 435	15.32 %	15.32 %

26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

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

Na dzień publikacji raportu CPD S.A. ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych CPD S.A.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 września 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 39 743 PLN;
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 72 202 PLN.

29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 30 września 2017 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Andrew Pegge - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Wiesław Oleś - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pan Michael Haxby – Członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pani Gabriela Gryger - Członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej

Na dzień 30 września 2017 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

30. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2017
R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2017 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za trzeci kwartał 2017 r.

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej

(dane finansowe niebadane)

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1 Informacje ogólne	9
2 Zasady rachunkowości	9
2.1 Podstawy sporządzenia	9
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	10
3 Ważne oszacowania i osądy księgowe	11
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	15
4 Nieruchomości inwestycyjne	17
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	18
6 Zapasy	18
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18
8 Wspólne przedsięwzięcia	18
9 Kapitał podstawowy	20
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	21
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	21
12 Wyemitowane obligacje	22
13 Odroczone podatek dochodowy	23
14 Przychody według rodzajów	24
15 Koszt sprzedaży	24
16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	24
17 Koszty administracyjne - pozostałe	24
18 Pozostałe przychody	25
19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	25
20 Przychody i koszty finansowe	25
21 Nabycie jednostek zależnych	26
22 Podatek dochodowy	26
23 Operacyjne przepływy pieniężne	26
24 Transakcje z jednostkami powiązanymi	27
25 Wypłata dywidendy	27
26 Zysk na akcję	28
27 Zobowiązania warunkowe	28
28 Segmenty operacyjne	28
29 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	28
30 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28
31 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	29
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	30
32 Śródroczne informacje jednostki dominującej	30
32.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	30
32.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	31
32.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	32
32.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	33
32.5 Udziały w jednostkach zależnych	34
32.6 Obligacje	34
32.7 Należności długoterminowe	34
32.8 Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	36
32.9 Należności handlowe oraz pozostałe należności	36
32.10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	37

	Strona
32.11 Zysk na jedną akcję	37
32.12 Wyemitowane obligacje	38
32.13 Koszty administracyjne	40
32.14 Przychody i koszty finansowe	40
32.15 Odroczone podatek dochodowy	41
32.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	42
32.17 Transakcje z jednostkami powiązanymi	42
32.18 Kapitał podstawowy	45

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

I Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	Za okres			
		01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
		<i>(niebadane)</i>			
Przychody ze sprzedaży	14	4 791	4 925	15 123	14 630
Koszty sprzedaży	15	(563)	(668)	(2 099)	(1 866)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		4 228	4 257	13 024	12 764
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(1 778)	(2 069)	(4 657)	(5 423)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(1 991)	(1 750)	(6 643)	(5 656)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(112)	(100)	(440)	(313)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	0	(72)	(2 475)
Pozostałe przychody	18	208	2 539	400	2 609
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	2 851	(5 314)	(8 339)	(98)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu		196	(2 325)	8 871	(2 017)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		5 000	0	7 680	0
WYNIK OPERACYJNY		8 602	(4 762)	9 824	(609)
Przychody finansowe	20	(1 619)	4 033	4 317	5 257
Koszty finansowe	20	(2 932)	(2 653)	(12 717)	(10 608)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		4 051	(3 382)	1 424	(5 960)
Podatek dochodowy	22	(1 030)	214	(2 373)	(876)
WYNIK NETTO		3 021	(3 168)	(949)	(6 836)
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(4)	3	(43)	(88)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		3 017	(3 165)	(992)	(6 924)
WYNIK NETTO					
przypadające na akcjonariuszy Spółki		3 021	(3 168)	(949)	(6 836)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
Całkowite dochody netto za rok obrotowy					
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		3 017	(3 165)	(992)	(6 924)
- z działalności kontynuowanej		3 017	(3 165)	(992)	(6 924)
- z działalności zaniechanej		0	0	0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	26	0,08	(0,10)	(0,03)	(0,21)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	26	0,08	(0,08)	(0,02)	(0,20)

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Waldemar Majewski
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2017 r. stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	511 112	558 706
Rzeczowe aktywa trwałe		758	829
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		8	30
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	67 912	32 572
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	0	0
Należności długoterminowe	5	6	365
Aktywa trwałe		579 796	592 502
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	5 382	5 468
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	7 778	10 229
- należności i pożyczki		3 411	5 169
- rozliczenia międzyokresowe		4 367	5 060
Obligacje		0	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	143 762	89 999
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		156 922	109 398
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	30	4 886	14 075
Aktywa obrotowe		161 808	123 473
Aktywa razem		741 604	715 975

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	30.09.2017 (niebadane)	31.12.2016
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 286
Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	9	39 852	0
Kapitał rezerwow		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 426)	(5 383)
Skumulowane zyski (straty)		474 973	475 922
Kapitał własny razem		485 763	446 903
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 125	2 091
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	116 793	138 878
Wyemitowane obligacje	12	0	29 742
Wbudowany instrument pochodny	12	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	22 557	20 248
Zobowiązania długoterminowe		141 475	190 959
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	85 893	35 171
Wyemitowane obligacje	12	0	31 131
Wbudowany instrument pochodny	12	0	4 023
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	28 385	7 206
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		114 278	77 531
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	30	88	582
Zobowiązania krótkoterminowe		114 366	78 113
Zobowiązania razem		255 841	269 072
Pasywa razem		741 604	715 975

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2017 r. stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)		Razem
					Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 01.01.2016	3 286	0	(27 909)	(5 311)	987	479 778	450 831
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(88)	0	0	(88)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(6 836)	(6 836)
Całkowite dochody	0	0	0	(88)	0	(6 836)	(6 924)
Stan na 30.09.2016 /niebadane	3 286	0	(27 909)	(5 399)	987	472 942	443 907
Stan na 01.01.2017	3 286	0	(27 909)	(5 383)	987	475 922	446 903
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Konwersja obligacji na kapitał		39 852					39 852
	0	39 852	0	0	0	0	39 852
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(43)	0	0	(43)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(949)	(949)
Całkowite dochody	0	0	0	(43)	0	(949)	(992)
Stan na 30.09.2017 /niebadane	3 286	39 852	(27 909)	(5 426)	987	474 973	485 763

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Waldemar Majewski
Członek Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2017 r. stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony	
		30.09.2017 (niebadane)	30.09.2016 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	23	54 500	8 817
Odsetki zapłacone		(4 573)	(4 651)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		49 927	4 166
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(4 139)	(10 071)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(89)	(70)
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		0	40
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		20 531	0
Wpływy z podziału zysku ze wspólnego przedsięwzięcia		3 891	0
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach zależnych		(918)	0
Udzielone pożyczki		0	(396)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		0	2 099
		18 034	0
Wpływy z obniżenia wkładu własnego w wspólne przedsięwzięcie			
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		37 310	(8 398)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		5 000	5 000
Spłata kredytów i pożyczek		(8 922)	(8 535)
Wykup obligacji		(29 552)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(33 474)	(3 535)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		53 763	(7 767)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		89 999	26 073
Przeniesienie środków pieniężnych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży		0	(136)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		143 762	18 170

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2017 r. stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej Spółka, CPD) z siedzibą w Warszawie (02-677), ul. Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 26 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.

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący, 33 spółki zależnych (Grupa CPD) oraz 2 spółki kontrolowane.

2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

Niniejsze Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 września 2017 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1 Podstawy sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

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

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

MSSF 9 Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena oraz Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

MSSF 15 Przychody z umów z klientami - opublikowano dnia 11 września 2015 roku, mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.1 Podstawy sporządzenia - cd.**

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Standard zastąpi dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

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

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

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

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

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

Zmiana do **MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą** - opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

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

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

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

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

Interpretacja **KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego** - ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Grupy CPD wchodził podmiot dominujący - CPD S.A., 33 jednostki zależne oraz 2 jednostki współkontrolowane.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy CPD:

- 28 czerwca 2017 r. Grupa zbyła spółkę zależną 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.2 Zmiany w strukturze Grupy - cd.**

- 27 lipca 2017 r. Grupa zbyła spółkę zależną 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.,
- 2 sierpnia 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. stała się spółką współkontrolowaną i zmieniła nazwę na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

- 2 sierpnia 2017 r. Grupa nabyła 100% udziałów spółki Bolzanus Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze.

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

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

3 Ważne oszacowania i osądy księgowe

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r.

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

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

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

Grupa CPD, w ramach posiadanego portfela nieruchomości, rozróżnia następujące grupy aktywów:

(i) nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnym. Pozycja ta obejmuje głównie nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Jaktorowie, Czosnowie, Lesznowoli i Nowej Piasecznicy, oraz kamienice z lokalami mieszkalnymi zlokalizowane w Warszawie i Łodzi, które w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentowane są jako zapasy i wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto oraz niezabudowany grunt w miejscowości Wolbórz sklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna i wyceniany według wartości godziwej;

(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.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Ważne oszacowania i osądy księgowe - cd.**

Poszczególne grupy nieruchomości zostały wycenione przez Grupę przy użyciu następujących zasad:

Corocznie Grupa zleca dokonanie posiadanych nieruchomości według wartości godziwych na dzień bilansowy. W oparciu o uzyskane wyceny decyduje o konieczności ujęcia odpisów związanych z utratą wartości nieruchomości wykazywanych według ceny nabycia lub aktualizacji wyceny nieruchomości wycenianych według wartości godziwej.

Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych", natomiast zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

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

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

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

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

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

Wycena gruntu przewidzianego pod realizację zabudowy mieszkalno-komercyjnej odbywa się przy zastosowaniu metody rezydualnej. Wartość takiej nieruchomości określa się jako różnicę pomiędzy spodziewanymi wpływami ze sprzedaży zakończonych projektów, a wartością kosztów niezbędnych do ich realizacji i zakładanego zysku dewelopera.

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

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 454.147 m²,
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 41.428 m²,
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 39.758 m².

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

Metody wyceny oraz założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych nie uległy zmianie w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 rok.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Ważne oszacowania i osądy księgowe - cd.****Ujęcie księgowe spółki Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

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

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

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

Dla celów rozliczenia transakcji wspólnego przedsięwzięcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym Zarząd Spółki zdecydował o następującym podejściu do inwestycji w Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.:

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

Ujęcie księgowe Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

W wyniku realizacji postanowień umowy inwestycyjnej w dniu 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment przystąpiła do 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w charakterze komandytariusza. Równocześnie Gaston Investments zbył ogół praw i obowiązków komplementariusza na rzecz innej spółki zależnej, tj. Smart City sp. z o. o., a w konsekwencji 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zmieniła nazwę na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i stała się jednostką współkontrolowaną.

Dla celów rozliczenia transakcji w niniejszym sprawozdaniu finansowym aktywa i zobowiązania objęte umową inwestycyjną zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone metodą praw własności, zgodnie udziałami przysługującymi stronom zgodnie z umową inwestycyjną. Przy czym w odniesieniu do części przedsięwzięcia strony umowy inwestycyjnej mają równe prawa do aktywów, zobowiązań oraz podziału zysku, podczas gdy do określonych aktywów i związanych z nimi zobowiązań wspólnego przedsięwzięcia pełne prawo przysługuje jednostkom należącym do Grupy.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Ważne oszacowania i osądy księgowe - cd.****Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych**

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

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

Na dzień bilansowy obligacje zamienne zostały w dwóch etapach skonwertowane na kapitał, w związku z powyższym wbudowany instrument pochodny został zrealizowany w trakcie pierwszego półrocza roku 2017.

Założenia przyjęte do modelu wyceny na moment realizacji instrumentu:

- korekta krzywej dyskontującej z tytułu ryzyka kredytowego emitenta - 8%
- zmienność cen akcji emitenta - 65,78% i 75,05% odpowiednio - wartości zostały wyliczone 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

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

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

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

Wartość godziwa kontraktu zabezpieczającego stopę procentową ustalana jest jako różnica zdyskontowanych odsetkowych przepływów pieniężnych (przepływów pieniężnych opartych o zmienną stopę oraz o stałą stopę procentową). Danymi wejściowymi są dane rynkowe dotyczące stóp procentowych.

Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

Na dzień bilansowy zobowiązanie z tytułu transakcji IRS wynosi 622 tys. PLN.

W ciągu dziewięciu miesięcy 2017 roku nie nastąpiły transfery instrumentów wycenianych w wartości godziwej w hierarchii wartości godziwej. Nie nastąpiły również zmiany w klasyfikacji instrumentów finansowych, ani zmiany warunków prowadzenia działalności gospodarczej, które mogłyby mieć wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych.

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

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

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

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 30 września 2017 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Ważne oszacowania i osądy księgowe - cd.**

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 września 2017 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

Ponadto, w świetle obowiązujących postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Jednostkę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego**

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

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

W ramach Grupy Kapitałowej jedynie spółka Belise Investments zabezpiecza ryzyko zmienności przepływów pieniężnych wynikające z zaciągniętego zadłużenia opartego o stopę referencyjną EURIBOR, transakcją IRS, zawartą w pierwszym kwartale 2016 r.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym - cd.

Ryzyko płynności

W ciągu 9 miesięcy 2017 r. wzrósł poziom płynności Grupy CPD w wyniku nadwyżek finansowych wygenerowanych z działalności operacyjnej przy jednoczesnej konwersji obligacji serii A na kapitał oraz przedterminowym wykupie obligacji serii B.

Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

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

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

	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Stan na początku roku	558 706	581 386
Nakłady inwestycyjne	4 139	10 071
Zbycie nieruchomości	(62)	(4 573)
Wniesienie nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia	(33 160)	(16 000)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(17)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z wniesieniem nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia	(1 038)	0
Przeniesienie do zapasów	(16 645)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(3 242)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(68 746)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(8 339)	(98)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	7 528	(84)
	511 112	498 714

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

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

W pierwszym kwartale 2017 r. część nieruchomości inwestycyjnej o wartości 16 645 tys. zł, związanej z realizacją I etapu przedsięwzięcia została przeniesiona do zapasów, natomiast w trzecim kwartale wartość nieruchomości związanej z II etapem (33 160 tys. zł) została zaliczona jako wkład do wspólnego przedsięwzięcia.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	01.07.2017. 30.09.2017	01.07.2016. 30.09.2016	01.01.2017. 30.09.2017	01.01.2016. 30.09.2016
- przynoszących dochody z czynszów	1 080	1 039	3 313	3 037
- pozostałych	72	18	161	56
	1 152	1 057	3 474	3 093

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

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

	30.09.2017	31.12.2016
Należności handlowe	2 019	1 715
Należności publicznoprawne	1 014	3 368
Należności od jednostek powiązanych	249	86
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 367	5 060
Należności pozostałe	129	0
Należności krótkoterminowe	7 778	10 229
Należności długoterminowe	6	365
Razem należności	7 784	10 594

Rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczą głównie opłat rocznych z tytułu podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntów oraz rozliczanych w czasie kosztów finansowania zewnętrznego.

6 Zapasy

	30.09.2017	31.12.2016
Na początku roku	5 468	5 296
Nakłady inwestycyjne	3 057	31
Wniesienie nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia (nota 8)	(19 686)	0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	16 645	0
Odpis aktualizujący	(16)	(1)
Różnice kursowe	(86)	142
	5 382	5 468

W trakcie roku 2017 Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów. Przeniesiony z nieruchomości inwestycyjnych grunt należący do Ursa Park Smart City został w trzecim kwartale 2017 rozliczony jako wkład do wspólnego przedsięwzięcia.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	59 320	11 145
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	20 436	3 324
Krótkoterminowe depozyty bankowe	64 006	75 530
	143 762	89 999

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to głównie środki przekazane na dedykowany rachunek w związku ze skupem akcji własnych CPD SA oraz w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z BZ WBK.

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

	30.09.2017	31.12.2016
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	19 689	32 572
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	48 223	0
	67 912	32 572

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Wspólne przedsięwzięcia - cd.****a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.**

	30.09.2017	31.12.2016
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	32 572	14 512
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	9 042	3 680
Obniżenie wkładu własnego	(18 034)	0
Wypłata zysku	(3 891)	0
Włączenie gruntu oświatowego i zobowiązań do wspólnego przedsięwzięcia	0	14 511
Pozostałe korekty	0	(131)
Bilans zamknięcia	19 689	32 572

b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	30.09.2017	30.09.2017
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	0
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia	48 394	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(171)	0
Bilans zamknięcia	48 223	0

W wyniku realizacji postanowień umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. w dniu 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment przystąpiła do 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w charakterze komandytariusza. Równocześnie Gaston Investments zbył ogół praw i obowiązków komplementariusza na rzecz innej spółki zależnej, tj. Smart City sp. z o. o., a w konsekwencji 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zmieniła nazwę na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 września 2017 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku zostały zaprezentowane poniżej:

a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	30.09.2017	31.12.2016
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	14 117	14 121
Środki trwałe	18	22
Nieruchomości inwestycyjne	14 099	14 099
Aktywa obrotowe razem, w tym:	19 916	79 590
Zapasy	15 840	56 267
Należności	52	5 293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 024	18 030
Suma aktywów	34 033	93 711
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	3 878	28 767
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 108	25 829
Rezerwy	2 770	2 938
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	0	12 230
Kredyty	0	12 230
Zobowiązania razem	3 878	40 997
Aktywa netto	30 155	52 714

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Wspólne przedsięwzięcia - cd.**

% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych	100%	100%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	11 329	12 599
Pozostały zwrot wkładów na rzecz Unidevelopment S.A.	(2 500)	0
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	8 163	20 058
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	0	(19)
Korekty konsolidacyjne	197	(66)
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	19 689	32 572

Grupa rozpoznała w rachunku wyników udział w zysku wspólnego przedsięwzięcia w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 9.042 tys. zł.

b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	30.09.2017	31.12.2016
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	33 160	0
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	33 160	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	39 746	0
<i>Zapasy</i>	25 445	0
<i>Należności</i>	13 037	0
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	1 264	0
Suma aktywów	72 906	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	9 620	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9 620	0
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	0	0
Zobowiązania razem	9 620	0
Aktywa netto	63 286	0
% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości	100%	100%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	33 160	0
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	15 063	0
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	48 223	0

Grupa rozpoznała w rachunku wyników udział w stracie wspólnego przedsięwzięcia w spółce Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 171 tys. zł.

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	3 286

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Kapitał podstawowy - cd.

W dniu 5 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały w sprawie: emisji obligacji serii A zamiennych na akcje Spółki serii G oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru obligacji zamiennych serii A, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G oraz zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii G oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego następuje w drodze emisji przez Spółkę nie więcej niż 9.791.360 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 979 tys. zł. W ramach emisji obligacji serii A wyemitowano 110 obligacji o wartości 50 tys. euro każda i łącznej wartości nominalnej 5.500 tys. euro.

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

W dniu 13 czerwca 2017 r. Zarząd CPD S.A. otrzymał od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 1.198.100 akcji serii G Spółki. Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

Podwyższony kapitał zakładowy został zarejestrowany w KRS po dniu bilansowym, w związku z powyższym w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w kapitałach własnych Grupy została ujęta kwota 39.852 tys. zł w linii konwersja obligacji w trakcie rejestracji.

Na podstawie uchwał z 10 maja oraz 7 czerwca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd Spółki do nabycia od akcjonariuszy Spółki łącznie nie więcej niż 14.314.928 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł. Częściowa realizacja uchwały miała miejsce po dniu bilansowym (Nota 31).

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30.09.2017	31.12.2016
Kaucje najemców	2 125	2 091

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30.09.2017	31.12.2016
Zobowiązania handlowe	497	1 451
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4	0
Zobowiązania z tytułu podatków	7 473	6 795
Kaucje od najemców	319	352
Otrzymane zadatki	66 800	5 000
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 577	13 125
Pozostałe zobowiązania	223	8 448
	85 893	35 171

Otrzymane zadatki wynikają z przedwstępnych umów dotyczących sprzedaży działek przez 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz IMES Polska Sp. z o.o., a także z otrzymanych kwot stanowiących przyszłe przychody z tytułu świadczenia usług pośrednich związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe i spadła w stosunku do 31 grudnia 2016 w związku z przedawnieniem lub realizacją części ryzyk.

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

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

	30.09.2017	31.12.2016
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	83 887	112 094
Pochodny instrument finansowy IRS	295	647
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32 611	26 137
	116 793	138 878
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	28 058	6 886
Pochodny instrument finansowy IRS	327	320
	28 385	7 206
Kredyty i pożyczki razem	145 178	146 084

Według stanu na 30 września 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 39 741 tys. PLN (z czego 16 552 tys. PLN prezentowane jako część długoterminowa, zaś 23 189 tys. PLN jako krótkoterminowa);
- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 72 204 tys. PLN (z czego 67 335 tys. PLN prezentowane jako część długoterminowa, zaś 4 869 tys. PLN jako krótkoterminowa).

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. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

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

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

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

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 622 tys. PLN. Metoda wyceny transakcji IRS została zaprezentowana w nocie 3.

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

12 Wyemitowane obligacje

	30.09.2017	31.12.2016
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	33 875	38 040
Naliczone odsetki	610	2 553
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	6 893	(7 612)
Wycena na dzień bilansowy/moment konwersji	(1 526)	894
Konwersja obligacji i odsetek od obligacji na akcje	(39 852)	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	33 875

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

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

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 został wyznaczony na 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 wyniosła 50 000 EUR. Cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 50.000 EUR. Obligacje były oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 10% (dziesięć procent) w skali roku licząc od Dnia Emisji Obligacji. W pierwszym półroczu 2017 r. Spółka otrzymała od obligatariuszy obligacji serii A oświadczenia o zamianie 110 Obligacji serii A na akcje serii G.

Zgodnie z dalszymi informacjami zawartymi w nocie 9 obligacje zamienne serii A zostały skonwertowane na kapitał CPD SA.

b/ emisja obligacji serii B

	30.09.2017	31.12.2016
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Naliczone odsetki	1 451	2 738
Odsetki zapłacone	(2 730)	(2 738)
Wykup obligacji	(30 000)	0
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	56	106
Rozliczenie niezamortyzowanej części kosztu emisji obligacji	202	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	31 021

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.

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 i cena emisyjna jednej Obligacji wynosiły 1.000 zł.

Obligacje miały zostać 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.

W dniu 13 lipca 2017 r. CPD S.A. dokonał wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji na okaziciela serii B, tj. 30.000 sztuk, o wartości nominalnej 1.000 złotych każda. Średnia jednostkowa cena wykupu (nabycia) jednej Obligacji wynosi 1.060,13 zł na co składa się 1.000,00 zł uiszczane tytułem zapłaty wartości nominalnej, 15,00 zł uiszczane tytułem zapłaty premii oraz 45,13 zł uiszczane tytułem zapłaty odsetek.

	30.09.2017	31.12.2016
Długoterminowe		
Wyemitowane obligacje	0	29 742
Krótkoterminowe		
Wyemitowane obligacje	0	29 852
Element wbudowany	0	4 023
Wyemitowane obligacje - odsetki	0	1 279
	0	64 896

13 Odroczonego podatek dochodowy

	30.09.2017	31.12.2016
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 557	20 248

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Przychody według rodzajów**

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Przychody z najmu	3 038	3 278	10 030	9 930
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	153	86	370	257
Usługi związane z najmem	1 596	1 549	4 719	4 423
Usługi księgowo	4	12	4	20
	4 791	4 925	15 123	14 630

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

15 Koszt sprzedaży

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	5	16	24
Koszt wykonanych usług	563	663	2 083	1 842
	563	668	2 099	1 866

Na koszty wykonanych usług składały się głównie koszty usług związanych z utrzymaniem wynajmowanych budynków biurowych oraz innych usług refakturowanych na najemców.

16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Koszty pracownicze	276	340	815	1 057
Utrzymanie nieruchomości	1 113	1 032	3 386	3 039
Podatki od nieruchomości	401	539	329	617
Użytkowanie wieczyste	(74)	100	(55)	533
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	62	58	182	177
	1 778	2 069	4 657	5 423

17 Koszty administracyjne - pozostałe

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Usługi doradcze	1 026	950	4 022	2 551
Usługi prawne	254	233	541	1 082
Transport	8	5	21	10
Podatki	70	14	137	158
Utrzymanie biura	328	332	1 062	1 103
Pozostałe usługi	60	72	333	352
Nieodliczony VAT	54	130	275	326
Odpisy aktualizujące wartość należności	191	14	252	74
	1 991	1 750	6 643	5 656

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**18 Pozostałe przychody**

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Wynik na zbyciu środków trwałych	0	0	0	4
Odwrocenie odpisu na nieściągalne należności	140	0	208	0
Odpisane zobowiązania	0	200	0	200
Pozostałe	68	2 339	192	2 405
	208	2 539	400	2 609

Wzrost pozostałych przychodów w trzecim kwartale 2016 r. wynikał z otrzymanych odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należących do Grupy.

19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	5 000	0	20 531	0
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	0	0	(12 851)	0
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	5 000	0	7 680	0

W 2017 r. Grupa zbyła jednostki zależne 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. oraz 14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

20 Przychody i koszty finansowe

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(655)	(648)	(1 862)	(2 074)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(621)	(601)	(1 607)	(1 804)
- Koszty odsetek od obligacji	(90)	(1 078)	(2 061)	(3 670)
- Koszty pozostałych odsetek	(209)	(215)	(213)	210
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	0	(18)	0	(42)
- Pozostałe	(149)	(56)	(321)	(168)
Różnice kursowe netto	0	0	0	(1 515)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	(44)	0	(1 543)
Wycena obligacji	0	0	(5 367)	0
Wycena kosztu zamortyzowanego	(23)	0	(101)	0
Wynik na zmianie spółki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	(735)	0	(735)	0
Pozostałe koszty finansowe	(450)	7	(450)	(2)
Koszty finansowe	(2 932)	(2 653)	(12 717)	(10 608)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	495	19	1 008	44
Wycena obligacji	0	305	0	4 740
Wycena kosztu zamortyzowanego	0	(38)	0	441
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	(91)	0	344	0
Różnice kursowe netto	(2 019)	3 749	2 949	0
Pozostałe przychody finansowe	(4)	(2)	16	32
Przychody finansowe	(1 619)	4 033	4 317	5 257

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Nabywanie jednostek zależnych**

2 sierpnia 2017 r. Grupa nabyła 100% udziałów spółki Bolzanus Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze. Spółka nabywana posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Poniżej przedstawiono podsumowanie aktywów netto jednostki zależnej:

w tys. PLN	Nabyte aktywa netto
Nieruchomości inwestycyjne	4 390
Należności	4 620
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(4 425)
Wartość aktywów netto	4 620
Cena nabycia udziałów w spółce zależnej	4 620
Nadwyżka ceny nabycia udziałów nad udziałem Grupy w aktywach netto	0

22 Podatek dochodowy

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	79	(1)	65	(1)
Podatek odroczoney	951	(213)	2 308	877
	1 030	(214)	2 373	876

23 Operacyjne przepływy pieniężne

	Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2017	30.09.2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 424	(5 960)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	159	153
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	22	23
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	44	(167)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8 339	98
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	72	2 475
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0	(4)
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	(7 680)	0
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(8 871)	2 017
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	6 893	(4 435)
– kosztów z tytułu odsetek	3 877	5 750
– przychodów z tytułu odsetek	3	(38)
– wyniku ze zmiany jednostki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	735	0
– różnic kursowych	(4 957)	1 235
– utraty wartości zapasów	16	24
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	258	73
– wyniku wyceny bilansowej pochodnego instrumentu finansowego IRS	345	1 391
– inne korekty	(68)	27
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	2 782	(967)
– zmiana stanu zapasów	(3 057)	(24)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	54 164	7 146
	54 500	8 817

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	66	102	198	192
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	90	45	270	204
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	396	(287)	1 035	709
			30.09.2017	31.12.2016
Łączne należności			19	0
Łączne zobowiązania			95	203

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Przychody				
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	148	236	397	305
<i>Laxey Cooperative odpowiedzialnością Sp.k.</i>	0	(6)	0	0
	69	0	69	0
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	11	46	47	66
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	2	0	2	2
<i>Laxey Cooperative /odsetki/</i>	0	42	0	42
<i>Laxey Partners (UK) Ltd</i>	0	0	1 007	0
			30.09.2017	31.12.2016
Należności				
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>			68	86
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>			189	0

25 Wypłata dywidendy

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**26 Zysk na akcję**

	01.07.2017- 30.09.2017	01.07.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	3 021	(3 168)	(949)	(6 836)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	32 863	37 118	32 863
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	0,08	(0,10)	(0,03)	(0,21)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	3 021	(3 279)	(949)	(8 733)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	42 654	39 354	42 654
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	0,08	(0,08)	(0,02)	(0,20)

Na rozwodnienie straty w poprzednich latach wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. W związku z konwersją obligacji zamiennych na akcje w bieżącym roku nie występuje rozwodnienie straty, natomiast średnia ważona liczba akcji zwykłych odzwierciedla rozłożenie poszczególnych etapów konwersji w czasie.

27 Zobowiązania warunkowe

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

28 Segmenty operacyjne

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

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

29 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

30 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

Na dzień 30 września 2017 r. Grupa wydzieliła następujące aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży:

	30.09.2017	31.12.2016
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		
Nieruchomość inwestycyjna	4 824	13 742
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3	234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59	99
	4 886	14 075
Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	87	581
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1	1
	88	582
Aktywa netto grupy do zbycia	4 798	13 493

Aktywa netto przeznaczone do sprzedaży wynikają z niezakończonych transakcji sprzedaży Spółki Bolzanus Limited, której głównym składnikiem aktywów jest nieruchomość gruntowa oraz nieruchomości gruntowej należącej do 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. .

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego****Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego przez KRS**

5 października 2017 r. KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego CPD SA wynikające z konwersji obligacji zamiennych serii A. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.935 tys. zł i dzieli się na 39.354 023 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Nabycie akcji własnych

26 października 2017 r. CPD SA w celu umorzenia nabyła w wyniku skierowanego do akcjonariuszy zaproszenia do składania ofert sprzedaży 1.401.792 akcji własnych.

Kontrola podatkowa

9 listopada 2017 należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki, które na dzień 27 listopada wynoszą 4.717 tys. zł.

W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wszczęcia postępowania podatkowego i wydania decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka na wczesnym etapie procesu Zarząd postanowił nie ujmować w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu.

Poza powyżej wymienionymi po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****32 Śródroczne informacje jednostki dominującej****32.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	1/7/2017 -	1/7/2016 -	01/01/2017 -	01/01/2016 -
		30/9/2017	30/9/2016	30/9/2017	30/9/2016
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży		0	46	0	186
Koszty sprzedaży		0	0	0	0
Koszty administracyjne	32.13	(365)	(620)	(1 296)	(1 642)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(2)	(5)	(4)	(18)
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne		9	9	9	(7 458)
Przychody z tytułu odsetek		3 049	3 824	9 499	11 300
WYNIK OPERACYJNY		2 691	3 254	8 208	2 368
Przychody finansowe	32.14	244	63	2 319	4 922
Koszty finansowe	32.14	(994)	(788)	(10 054)	(4 398)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		1 941	2 529	473	2 892
Podatek dochodowy		(374)	0	(2 481)	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		1 567	2 529	(2 008)	2 892
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,04	0,08	(0,05)	0,09
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,04	0,01	(0,05)	0,02

 Elżbieta Donata Wiczkowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****32.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	Nota	30/9/2017	31/12/2016
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		0	1
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		0	1
Należności długoterminowe	32.7	424 291	482 411
Udziały w jednostkach zależnych	32.5	0	0
		424 291	482 413
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	32.9	540	551
- <i>należności i pożyczki</i>		518	547
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		22	4
Obligacje	32.6	0	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		86 846	49 630
		87 386	53 883
Aktywa razem		511 677	536 296
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 286	3 286
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(327 924)	(325 916)
Kapitał własny razem		445 083	447 091
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	32.10	17 053	16 758
Wyemitowane obligacje	32.12	0	29 742
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 549	5 068
		24 602	51 568
Zobowiązania krótkoterminowe			
Wyemitowane obligacje	32.12	39 852	31 131
Wbudowany instrument pochodny		0	4 023
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 140	2 483
		41 992	37 637
Pasywa razem		511 677	536 296

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****32.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Element w budowy w dniu		Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartość nominalną akcji	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Skumulowane zyski (straty)			Razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał początkowy ujęcia			Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1/1/2016	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(323 675)	449 332
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	2 892	2 892
	0	0	0	0	0	0	2 892	2 892
Stan na 30/9/2016 /niebadane	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(320 783)	452 224
Stan na 1/1/2016	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(323 675)	449 332
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(2 241)	(2 241)
	0	0	0	0	0	0	(2 241)	(2 241)
Stan na 31/12/2016	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(325 916)	447 091
Stan na 01/01/2017	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(325 916)	447 091
Konwersja obligacji na akcje	0	0		39 852	0	0		0
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(2 008)	(2 008)
	0	0	0	39 852	0	0	(2 008)	(2 008)
Stan na 30/9/2017 /niebadane	3 286	(27 909)	796 643	39 852	0	987	(327 924)	445 083

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****32.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Nota	01/01/2017 -	01/01/2016 -
	30/9/2017	30/9/2016
	(niebadane)	(niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	32.16	
Odsetki zapłacone		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
Udzielone pożyczki		
Wykup obligacji		
Zwrot pożyczek udzielonych		
Odsetki otrzymane		
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki		
Splata kredytów i pożyczek		
Wykup obligacji		
Prowizja od wcześniejszego wykupu		
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		

 Elżbieta Donata Wiczkowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

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

32.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30-09-2017	31-12-2016
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
			0	0

32.6 Obligacje

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

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

32.7 Należności długoterminowe

	30-09-2017	31-12-2016
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	392 124	450 942
- odsetki	87 051	85 994
Odpis z tytułu utraty wartości	(54 891)	(54 891)
	424 285	482 045
Pożyczki długoterminowe dla jednostek pozostałych, w tym:		
- pożyczka Bolzanus	0	357
- odsetki Bolzanus	0	9
- pożyczka Dobalin	0	0
- odsetki Dobalin	6	0
	6	366

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone		Marża	Termin spłaty
		odsetki	Oprocentowanie		
2/124 Gaston Investments	3 714	550	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	3 411	476	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	5 047	326	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	1 485	330	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	1 702	236	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	4 659	744	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	1 611	227	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	2 515	288	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	3 231	292	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	3 957	452	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	2 366	252	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	632	108	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	1 626	260	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	706	113	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

32.7 Należności długoterminowe - cd

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
20/140 Gaston Investments	789	131	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	4 580	314	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	<i>(1 412)</i>	<i>(203)</i>			
Belise Investments	12 960	5 464	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	158 621	39 783	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	<i>(5 375)</i>	<i>(36 892)</i>			
Celtic Investments Ltd	1 900	62	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	<i>(1 870)</i>	<i>(58)</i>			
Challenge 18	135 738	26 427	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	2 972	199	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	<i>(2 076)</i>	<i>(126)</i>			
Gaston Investments	8 790	200	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	<i>(1 721)</i>	<i>(23)</i>			
HUB Developments	2 498	266	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>	<i>(529)</i>	<i>(205)</i>			
Lakia Enterprises Limited	25 612	9 503	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises Limited</i>	<i>0</i>	<i>(4 165)</i>			
Celtic Asset Management	998	47	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>	<i>(214)</i>	<i>(22)</i>			
Smart City	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
	378 926	45 357			

Zgodnie z intencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

32.8 Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne

Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2016	337 000
Odpis za okres 01/01/17-30/09/17	0
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 30.09.2017	337 000
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2016	75 938
Odpis za okres 01/01/17-30/09/17	0
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 30.09.2017	75 938
Razem odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	0

32.9 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	<u>30-09-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Należności od jednostek powiązanych	12	61
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	424	0
- pożyczka	16 090	16 061
- odsetki	5 381	4 986
- odpis	(21 047)	(21 047)
Należności publiczno-prawne	1	3
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	466
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	81	17
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	0	0
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	22	4
	<u>540</u>	<u>551</u>

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone		Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
		odsetki				
Mandy Investments	16 090	5 381		3M WIBOR		1,55% na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	<i>(16 061)</i>	<i>(4 986)</i>				

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

32.10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-09-2017	31-12-2016
Pożyczki od jednostek powiązanych	17 053	16 758
	17 053	16 758

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 września 2017 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 30 września 2017 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 745 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 115 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 665 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 406 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 643 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 43 tys. PLN). Zgodnie z intencją zarządu pożyczki zostaną spłacone w terminie 3-5 lat od dnia bilansowego.

32.11 Zysk na jedną akcję

	1/7/2017 - 30/9/2017	1/7/2016 - 30/9/2016	01/01/2017 - 30/9/2017	01/01/2016 - 30/9/2016
Zysk / Strata netto okresu	1 567	2 529	(2 008)	2 892
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	32 863	37 118	32 863
Zysk / Strata na jedną akcję (w PLN)	0,04	0,08	(0,05)	0,09
Rozwodniony zysk / strata przypadający na akcjonar	1 567	632	(2 008)	995
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	42 654	39 354	42 654
Rozwodniony zysk / strata na jedną akcję	0,04	0,01	(0,05)	0,02

Na rozwodnienie straty w poprzednich latach wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. W związku z konwersją obligacji zamiennych na akcje w bieżącym roku nie występuje rozwodnienie straty, natomiast średnia ważona liczba akcji zwykłych odzwierciedla rozłożenie poszczególnych etapów konwersji w czasie.

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

32.12 Wyemitowane obligacje

	30-09-2017	31-12-2016
a) emisja obligacji serii A		
Wartość obligacji na początek okresu	33 875	38 040
Koszty odsetek naliczonych	610	2 553
Konwersja obligacji oraz odsetek od obligacji na akcje	(39 852)	0
Wycena na dzień bilansowy	(1 526)	894
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	6 893	(7 612)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	33 875

Obligatariusz	30-09-2017	31-12-2016
Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	0	1
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	0	7
Laxey Partners Ltd	0	1
LP Value Ltd	0	7
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	0	1
The Value Catalyst Fund Limited	0	13
QVT Fund LP	0	17
Quintessence Fund LP	0	3
Lars E Bader	0	7
Co-op	0	33
Furseka	0	20

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.

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

32.12 Wyemitowane obligacje - cd

Wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 50 000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro). Cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 50.000 EUR. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 10% (dziesięć procent) w skali roku licząc od Dnia Emisji Obligacji. W pierwszym półroczu 2017 r. Spółka otrzymała od obligatariuszy obligacji serii A oświadczenia o zamianie 110 Obligacji serii A na akcje serii G.

Zgodnie z dalszymi informacjami zawartymi w notce 30.18 obligacje zamienne serii A zostały skonwertowane na kapitał CPD SA.

	30-09-2017	31-12-2016
b) emisja obligacji serii B		
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Wykup obligacji	(30 000)	0
Koszty odsetek naliczonych	1 451	2 738
Odsetki spłacone	(2 730)	(2 738)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	56	106
Rozliczenie niezamortyzowanej części kosztu emisji obligacji	202	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	31 021

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.

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

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

W dniu 29 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta. Zgodnie z dalszymi informacjami zawartymi w notcie 30, wcześniejszy wykup nastąpił 13 lipca 2017 r.

32.13 Koszty administracyjne

	1/7/2017 - 30/9/2017	1/7/2016 - 30/9/2016	01/01/2017 - 30/9/2017	01/01/2016 - 30/9/2016
Usługi doradcze	68	195	177	303
Wynagrodzenia	164	230	491	698
Wynagrodzenie audytora	(16)	2	134	67
Nieodliczany VAT	37	103	141	245
Pozostałe usługi	112	90	353	329
	365	620	1 296	1 642

32.14 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2017 - 30/9/2017	1/7/2016 - 30/9/2016	01/01/2017 - 30/9/2017	01/01/2016 - 30/9/2016
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	389	4	681	14
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	0	13	0
Pozostałe przychody finansowe	(15)	59	424	32
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	0	0	0	4 876
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	(202)	0	(258)	0
Różnice kursowe netto	59	0	1 459	0
Przychody finansowe	231	63	2 319	4 922

Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	0	0	0
- Odsetki od jednostek powiązanych	100	87	296	246
- Odsetki od obligacji	90	1 290	2 061	3 851
- Koszty finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	0	0	5 367	0
- Pozostałe	804	73	2 330	73
Różnice kursowe netto	0	(662)	0	228
Koszty finansowe	994	788	10 054	4 398

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

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

Na dzień 1 stycznia 2016	16 124
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 093
Naliczone odsetki od obligacji	133
Różnice kursowe	16
Na dzień 31 grudnia 2016 - przed kompensatą	17 366
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 298)
Na dzień 31 grudnia 2016 - po kompensacie	5 068
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	275
Naliczone odsetki od obligacji	(133)
Różnice kursowe	(10)
Na dzień 30 września 2017 - przed kompensatą	17 498
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9 949)
Na dzień 30 września 2017 - po kompensacie	7 549

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2016	16 124
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(5 684)
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	48
Naliczone odsetki od obligacji	518
Strata podatkowa	1 292
Na dzień 31 grudnia 2016 - przed kompensatą	12 298
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 298)
Na dzień 31 grudnia 2016 - po kompensacie	0
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	0
Niezafakturowane koszty	(7)
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	56
Naliczone odsetki od obligacji	(1 292)
Różnice kursowe	(142)
Strata podatkowa	(964)
Na dzień 30 września 2017 - przed kompensatą	9 949
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9 949)
Na dzień 30 września 2017 - po kompensacie	0

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

32.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2017 - 30/9/2017	01/01/2016 - 30/9/2016
Zysk/strata przed opodatkowaniem	473	2 892
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	(1 466)	(4 110)
– prowizja od wykupu obligacji	450	0
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	2	4
– kosztów z tytułu odsetek	2 358	3 916
– przychodów z tytułu odsetek	(10 193)	(11 375)
- wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	258	0
– utrata wartości należności - pożyczki	(9)	7 458
- wynik z wyceny instrumentów wbudowanych	6 893	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	435	1 364
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(343)	(717)
	(1 142)	(568)

32.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	1/7/2017 - 30/9/2017	1/7/2016 - 30/9/2016	01/01/2017 - 30/9/2017	01/01/2016 - 30/9/2016
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	120	90	270	240
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	60	60	180	180
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem				
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.			329	330
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.			(329)	(330)

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

c) Transakcje z jednostkami zależnymi	1/7/2017 - 30/9/2017	1/7/2016 - 30/9/2016	01/01/2017 - 30/9/2017	01/01/2016 - 30/9/2016
Przychody				
<i>2/124 Gaston Investments</i>	30	25	85	75
<i>3/93 Gaston Investments</i>	27	24	78	70
<i>4/113 Gaston Investments</i>	26	53	161	151
<i>5/92 Gaston Investments</i>	33	34	87	100
<i>6/150 Gaston Investments</i>	11	22	35	62
<i>7/120 Gaston Investments</i>	14	13	39	40
<i>8/126 Gaston Investments</i>	38	48	116	136
<i>9/151 Gaston Investments</i>	13	11	37	29
<i>10/165 Gaston Investments</i>	21	17	58	50
<i>11/162 Gaston Investments</i>	0	13	34	35
<i>12/132 Gaston Investments</i>	26	32	77	90
<i>13/155 Gaston Investments</i>	31	29	91	85
<i>14/119 Gaston Investments</i>	0	56	0	102
<i>15/167 Gaston Investments</i>	19	15	53	47
<i>16/88 Gaston Investments</i>	5	4	14	12
<i>18 Gaston Investments</i>	12	26	41	80
<i>19/97 Gaston Investments</i>	6	4	16	13
<i>20/140 Gaston Investments</i>	7	5	18	15
<i>Blaise Gaston Investments</i>	0	111	0	223
<i>Blaise Investments</i>	0	199	0	589
<i>Belise Investments</i>	107	106	742	316
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	981	1 005	2 891	2 978
<i>Celtic Asset Management</i>	8	8	24	14
<i>Celtic Investments Ltd</i>	2	2	6	7
<i>Challenge 18</i>	1 137	1 286	3 545	3 875
<i>Antigo Investments</i>	38	35	111	114
<i>Elara Investments</i>	24	23	72	69
<i>Gaetan Investments</i>	0	0	0	0
<i>Gaston Investments</i>	72	10	186	126
<i>Hub Developments</i>	21	20	61	59
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	212	421	838	1 248
<i>Mandy investments</i>	133	132	394	391
<i>IMES</i>	0	33	11	94
Koszty				
<i>7/120 Gaston Investments</i>	118	0	118	0
<i>12/132 Gaston Investments</i>	118	0	118	0
<i>13/155 Gaston Investments</i>	118	0	118	0
<i>Gaston Investments</i>	3	11	28	15
<i>Lakia Investments</i>	43	26	129	77
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	43	43	127	127
<i>Robin Investments</i>	13	0	39	0
<i>Laxey NL</i>	0	18	0	42
Zobowiązania			30/9/2017	31/12/2016
<i>Robin Investments</i>			1 643	1 603
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>			9 745	9 619
<i>Lakia Investments</i>			5 665	5 536

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

32.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

Należności	30/9/2017	31/12/2016
2/124 Gaston Investments	4 264	3 784
3/93 Gaston Investments	3 887	3 469
4/113 Gaston Investments	0	8 674
5/92 Gaston Investments	5 374	4 927
6/150 Gaston Investments	1 816	3 160
7/120 Gaston Investments	1 939	1 889
8/126 Gaston Investments	5 403	6 943
9/151 Gaston Investments	1 838	1 636
10/165 Gaston Investments	2 803	2 460
11/162 Gaston Investments	0	2 035
12/132 Gaston Investments	3 523	4 815
13/155 Gaston Investments	4 409	3 938
15/167 Gaston Investments	2 618	2 230
16/88 Gaston Investments	740	675
18 Gaston Investments	1 886	3 634
19/97 Gaston Investments	818	698
20/140 Gaston Investments	920	787
Antigo Investments	4 894	4 608
Odpis na pożyczkę Antigo Investments	(1 615)	(1 615)
Belise Investments	18 424	18 989
Buffy Holdings No1 Ltd	198 403	198 797
Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd	(42 267)	(42 267)
Celtic Asset Management	1 045	995
Odpis na pożyczkę Celtic Asset Management	(236)	(236)
Celtic Investments Ltd	1 962	1 985
Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd	(1 928)	(1 928)
Lakia Enterprises Ltd	35 115	59 727
Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd	(4 165)	(4 165)
Challenge 18	162 165	185 288
Elara Investments	3 171	3 024
Odpis na pożyczkę Elara Investments	(2 202)	(2 202)
Gaston Investments	8 990	1 744
Odpis na pożyczkę Gaston Investments	(1 744)	(1 744)
Hub Developments	2 764	2 653
Odpis na pożyczkę HUB Developments	(734)	(734)
IMES	0	4 240
Smart City	4	4
Odpis na pożyczkę Smart City	0	(4)
Mandy investments	21 471	21 047
Odpis na pożyczkę Mandy Investments	(21 047)	(21 047)

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

32.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.**d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

	1/7/2016 - 30/9/2017	1/7/2017 - 30/9/2016	01/01/2017 - 30/9/2017	01/01/2016 - 30/9/2016
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	10	0	46	33

32.18 Kapitał podstawowy

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 3.286 tys.PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego.

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

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

W dniu 13 czerwca 2017 r. Zarząd CPD S.A. otrzymał od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 1.198.100 akcji serii G Spółki. Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego podwyższony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w KRS, w związku z powyższym w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym w kapitałach własnych została ujęta kwota 39.852 tys zł w linii konwersja obligacji w trakcie rejestracji.

W dniu 7 czerwca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd Spółki do nabycia od akcjonariuszy Spółki łącznie nie więcej niż 14.314.928 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł.

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego przez KRS

5 października 2017 r. KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego CPD SA wynikające z konwersji obligacji zamiennych serii A. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 935 402,30 PLN i dzieli się na 39 354 023 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Nabycie akcji własnych

26 października 2017 r. CPD SA w celu umorzenia nabyła w wyniku skierowanego do akcjonariuszy zaproszenia do składania ofert sprzedaży 1.401.792 akcji własnych.

Warszawa, 27 listopada 2017 r.