



RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2015

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2015 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.....	10
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE	11
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	11
7.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA ..	12
8.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW	12
9.	UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW.....	12
10.	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	12
11.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH.....	12
12.	ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH ..	13
13.	ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH	13
14.	KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW	13
15.	ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA.....	13
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	13
17.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	13
18.	INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	14
19.	ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH	14
20.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	14
21.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	15
22.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	15
23.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH	15
24.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH.....	15
25.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	15
26.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	17
27.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	17
28.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	17
29.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	18
30.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	19
31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	19
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2015 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.21	

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 38 spółek zależnych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 38 podmiotów zależnych. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- Trwa proces likwidacji spółki Celtic Asset Management sp. z o.o. rozpoczęty 15 maja 2013 r.
- 30 stycznia 2015 roku została zakupiona spółka IMES Poland sp. z o.o.
- 27 lutego 2015 roku została zakończona sprzedaż spółki Geatan Investments sp. z o.o.

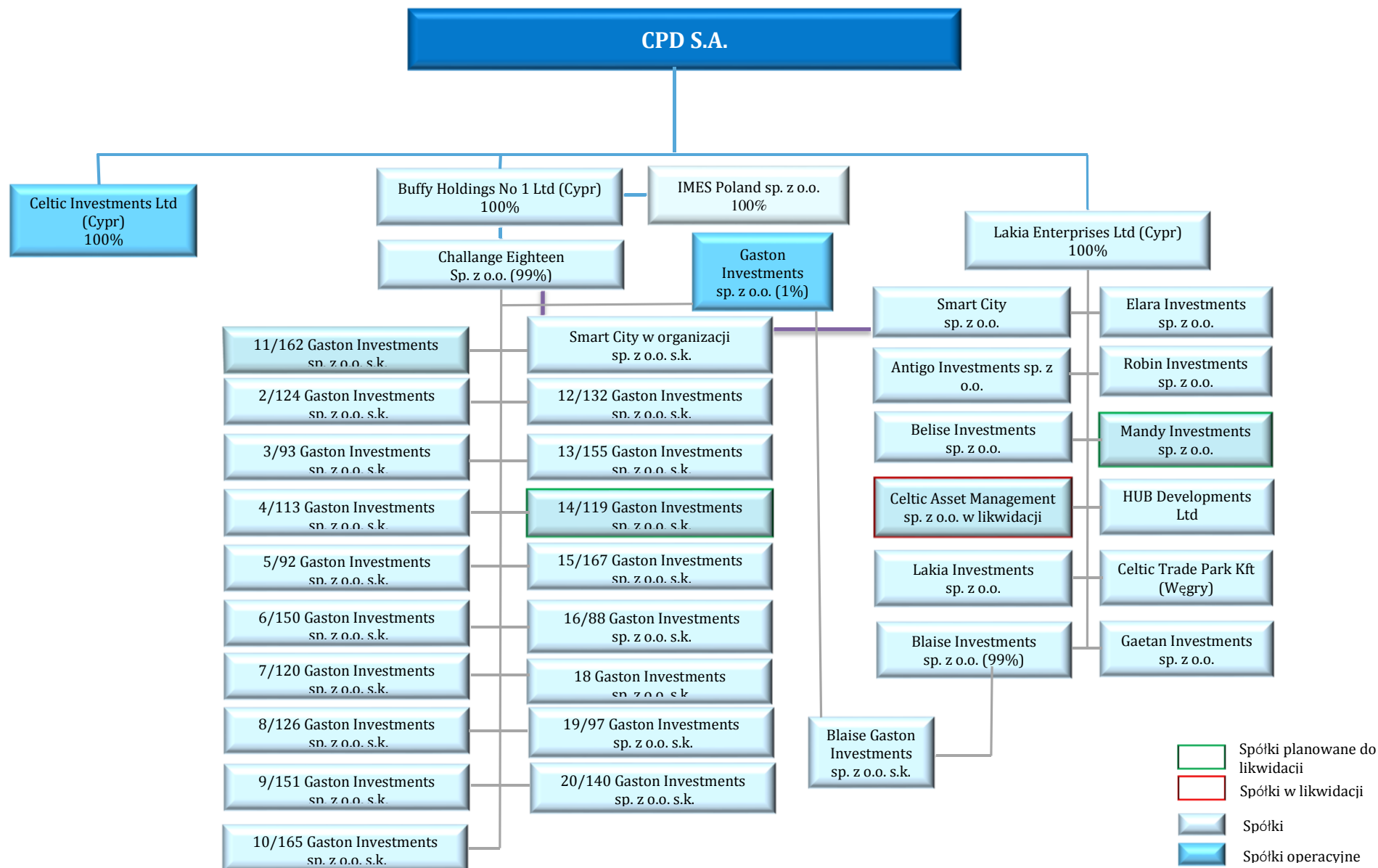
Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Strukturę Grupy CPD na dzień 31 marca 2015 r. prezentuje poniższy schemat.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2015 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 31 marca 2015 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2015 do 31.03.2015 (w tys. PLN)	Od 01.01.2014 do 31.03.2014 (w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	4 672	3 945	18,4%
Koszt własny sprzedaży	-556	-570	-2,5%
W tym: koszt wykonanych usług	556	570	-2,5%
Zysk na sprzedaży	4 116	3 375	22,0%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-3 335	-2 726	22,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-2 821	-2 625	7,5%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-56	-35	60,0%
Pozostałe przychody	2 582	5	51540,0%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-8 901	-878	913,8%
Strata operacyjna	-8 415	-2 884	191,8%
Przychody finansowe	39 109	82	47593,9%
Koszty finansowe	-3 665	-2 235	64,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 029	-5 037	-636,6%
Podatek dochodowy	1 687	-278	-706,8%
Zysk (strata) netto	28 716	-5 315	-640,3%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,87	-0,15	-668,8%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,76	-0,15	-595,5%

W I kwartale 2015 roku Grupa CPD SA odnotowała zysk netto w wysokości 28,7 mln PLN, co oznacza poprawę wyniku netto o 34,0 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku 2014.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na poprawę wyniku Grupy w I kwartale 2015 roku w porównaniu do I kwartału roku 2014, główną rolę odegrały przychody finansowe w wysokości 39,1 mln PLN oraz pozostałe przychody w kwocie 2,6 mln PLN. Także wzrost przychodów ze sprzedaży o 0,7 mln PLN przyczynił się do znacznej poprawy wyniku netto Grupy w ujęciu kwartalnym.

Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik netto w I kwartale 2015 roku w porównaniu do I kwartału 2014 był ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 8,9 mln PLN *wynikające z różnic kursowych*. Również wzrost kosztów finansowych o 1,4 mln PLN miał negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Przychody finansowe obejmowały przede wszystkim zysk w kwocie 32 mln PLN z tytułu nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki IMES Poland Sp. z o.o. po okazjonalnej cenie oraz dodatnie różnice kursowe w kwocie 5 mln PLN (znaczną część zadłużenia Grupy denominowana jest w EUR, które w I kwartale znacząco osłabiło się wobec złotówki).

Przychody ze sprzedaży w I kwartale 2015 r. zamknęły się w kwocie 4,7 mln PLN. Największy, bo 65-procentowy udział w tej kwocie stanowiły przychody z najmu. W odniesieniu do wartości za I kwartał przychody z najmu wyniosły 3,1 mln PLN wobec 2,6 mln PLN w roku 2014. Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A,

CPD S.A.

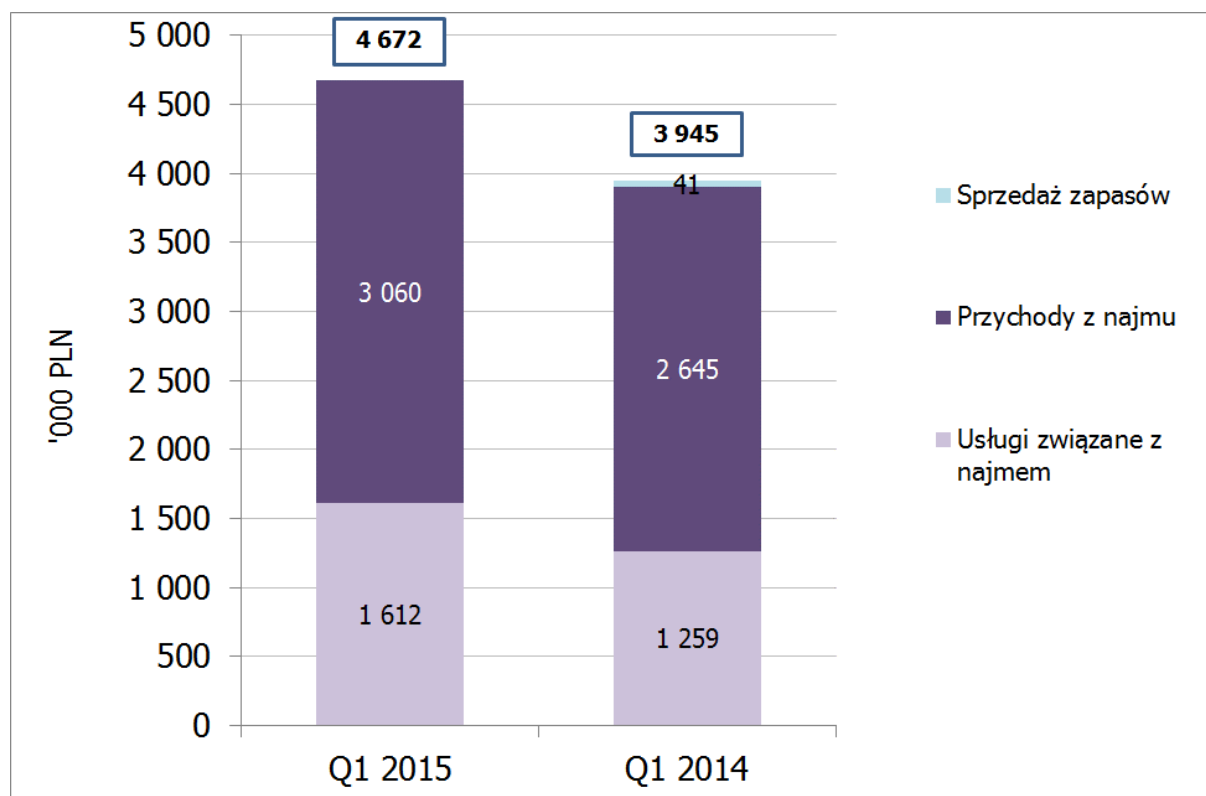
RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2015 R.

budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9. Wzrost jest skutkiem sukcesywnego zwiększenia poziomu najmu w budynku Iris.

Wzrost przychodów ze sprzedaży o 0,7 mln w połączeniu z niewielkim spadkiem kosztu własnego sprzedaży przyczyniły się do znaczącego zwiększenia zysku na sprzedaży (wzrost o 22%).

W I kwartale 2015 r. Grupa nie zarejestrowała żadnych przychodów ze sprzedaży zapasów ani z działalności doradczej.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2015 i 2014 roku.

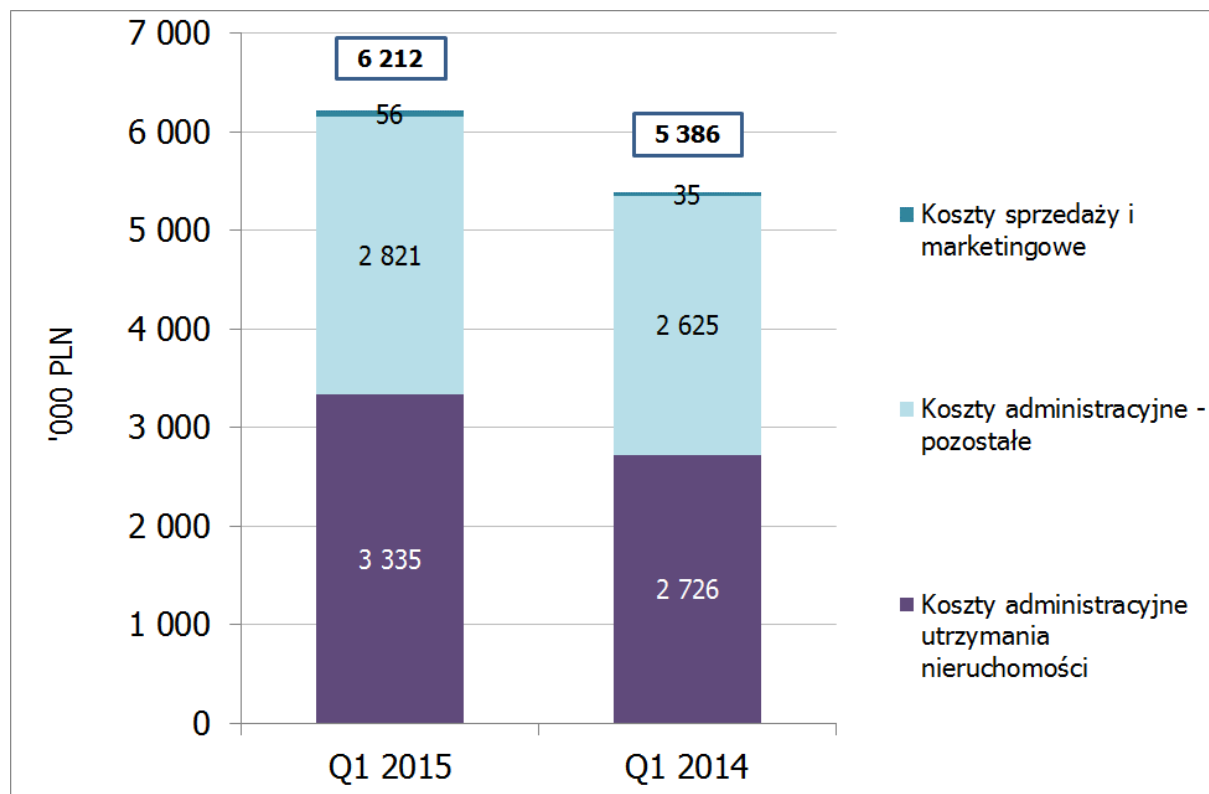


W I kwartale 2015 r. Grupa rozpoznała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 8,9 mln PLN. Spadek wartości dotyczył głównie budynków biurowych i w głównej mierze dotyczył znacznego umocnienia się złotówki względem euro w I kwartale 2015 roku (budynki biurowe wyceniane są w EUR).

Negatywny wpływ na końcową wysokość zysku netto Grupy wywarł natomiast wzrost kosztów finansowych w kwocie 1,4 mln PLN związany ze zwiększeniem salda zadłużenia Grupy z tytułu kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji.

W ujęciu kwartalnym wzrosły również koszty utrzymania nieruchomości (wzrost o 0,6 mln PLN). Wzrost ten był związany między innymi z postępującą komercjalizacją budynku biurowego IRIS i wzrostem kosztów utrzymania tego budynku oraz kosztów generowanych przez najemców.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w I kwartale 2015 i 2014 roku.



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.03.2015 (w tys. PLN)	31.12.2014 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	684 264	621 056	10,2%
Aktywa trwałe, w tym:	622 682	585 907	6,3%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	617 418	581 386	6,2%
<i>Obligacje</i>	3 489	3 430	1,7%
Aktywa obrotowe, w tym:	61 581	35 149	75,2%
<i>Zapasy</i>	23 635	6 525	262,2%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	12 012	9 854	21,9%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	25 934	18 770	38,2%
Pasywa razem	684 264	621 056	10,2%
Kapitały własne razem, w tym:	433 677	404 493	7,2%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 286	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-4 833	-5 301	-8,8%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	462 146	433 430	6,6%
Zobowiązania razem, w tym:	250 587	216 563	15,7%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	157 768	129 240	22,1%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	92 819	87 323	6,3%

Na koniec marca 2015 r. wartość całkowitych aktywów Grupy znacząco wzrosła w stosunku do stanu na koniec roku 2014. Przede wszystkim wzrosła wartość nieruchomości inwestycyjnych (wzrost o 36 mln PLN), co było rezultatem zakupu udziałów w spółce posiadającej nieruchomości w Ursusie. Wzrosła również wartość aktywów obrotowych (wzrost o 26,4 mln PLN), między innymi w wyniku wzrostu wartości zapasów będącego rezultatem rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej w dzielnicy Ursus i przeklasyfikowania części nieruchomości inwestycyjnych na zapasy.

Na koniec marca 2015 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 433,7 mln PLN, co stanowiło 63% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 37% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku (odpowiednio 65% i 35%).

W I kwartale 2015 roku znacznie wzrosła również wartość zobowiązań. Było to spowodowane głównie emisją obligacji w styczniu 2015 roku oraz postępującym procesem komercjalizacji budynku biurowego IRIS, co wiązało się z koniecznością zaciągania kolejnych transz kredytu w banku BZ WBK w celu sfinansowania prac budowlanych związanych z wyposażeniem powierzchni biurowej.

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

	31.03.2015	31.12.2014
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	36,6%	34,9%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	23,1%	20,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	10,6%	11,5%
Wyemitowane obligacje	7,9%	3,9%
Wbudowany instrument pochodny	2,5%	3,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1,8%	2,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,2%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	13,6%	14,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	10,3%	11,5%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	3,2%	2,5%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,0%	0,0%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2014 uległa również struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 20,8% na koniec grudnia 2014 r. do 23,1% na koniec marca 2015 r. Zmiana ta jest wynikiem między innymi emisji obligacji w styczniu 2015 roku. Udział zadłużenia krótkoterminowego spadł natomiast z 14,1% według stanu na 31 grudnia 2014 r. do 13,6% na 31 marca 2015 r.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**• PROJEKT IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE - KOMERCJALIZACJA**

Budynek IRIS będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu około 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Na dzień 31 marca 2015 r. budynek był wynajęty w 94%. Projekt u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu tworzą kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika.

• KOMERCJALIZACJA BUDYNKU SOLAR PRZY UL. CYBERNETYKI 7B W WARSZAWIE

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.792 m², został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom. Na dzień 31 marca 2015 r. budynek był wynajęty w 93,5 %.

• KOMERCJALIZACJA BUDYNKU AQUARIUS PRZY UL. POŁCZYŃSKIEJ 31 A W WARSZAWIE

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.211 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom. Na dzień 31 marca 2015 r. budynek był wynajęty w 86 %.

• SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW SPÓŁKI ZALEŻNEJ

W wyniku kontynuacji procesów konsolidacyjnych i optymalizujących koszty zarządzania portfelem nieruchomości, rozpoczętych na początku 2012 r, Grupa zainicjowała proces sprzedaży udziałów spółki Gaetan Investments, który zakończył się 27 lutego 2015 roku.

Na dzień publikacji raportu powyższe działania nie zostały odzwierciedlone w dokumentach rejestrowych spółki. Spółka nie prowadziła żadnej działalności operacyjnej ani inwestycyjnej w bieżącym roku.

• ZAKUP SPÓŁKI

30 stycznia 2015 roku należące do grupy kapitałowej Emitenta spółki:

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

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

podpisały z firmą

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

umowę sprzedaży na rzecz Buffy Holdings No. 1 Limited 100% udziałów spółki IMES POLAND spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

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

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

Obszar około 57 ha jest częścią projektu Smart City o powierzchni 120 ha, który to projekt przewiduje wybudowanie wielofunkcyjnej tkanki miejskiej w nowoczesnej formule zbudowanej z około 63 % powierzchni mieszkaniowej, 18 % powierzchni biurowe, 10 % powierzchni przeznaczonej na działalność handlową, a pozostałe 9 % na cele społeczne i kulturowe. Docelowo Smart City ma zamieszkiwać około 30 tysięcy mieszkańców oraz oferować około 200 000 m² powierzchni usługowo-biurowej.

- **ZGODA UOKIKU**

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

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

- **PRZYSTĄPIENIE UNIDEVELOPMENT S.A. DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ**

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

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

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

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2014 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W I kwartale 2015 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów nie zmienił się.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W I kwartale 2015 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 8,9 mln PLN wynikający w głównej mierze z fluktuacji kursu euro (budynki biurowe Aquarius, Solar i Irys wyceniane są w Euro). W analogicznym okresie 2014 roku ujemny wynik Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 0,9 mln PLN.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W I kwartale 2015 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 0,5 mln PLN. Wzrost ten wynikał w głównej mierze ze zwiększenia rezerwy na koszty podatku od nieruchomości i koszty użytkowania wieczystego.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Na dzień 31 marca 2015 r. Grupa wykazywała w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 0,8 mln PLN.

Na dzień 31 marca 2015 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 12,4 mln PLN. Wartość zobowiązań z tego tytułu spadła w I kwartale o 1 mln PLN.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

CPD S.A.RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2015 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 I kwartale 2015 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 I kwartale 2015 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

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

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

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.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2015 R.

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł

Według wyceny dokonanej przez biegłego rewidenta na dzień 26 stycznia 2015 r. przedmiot zastawu wycenia się na 494.300 zł.

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

Nie wystąpiły.

23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

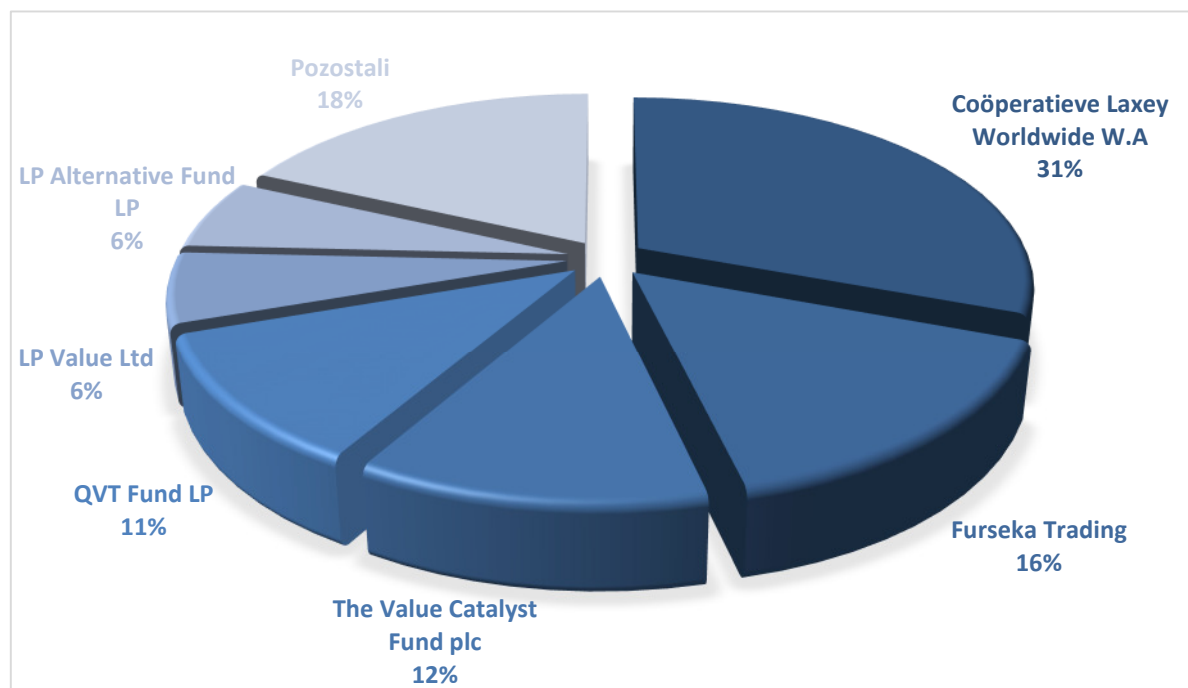
W okresie sprawozdawczym Grupa CPD nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

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

Struktura akcjonariatu CPD S.A.



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów 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	10 082 930	Na okaziciela	10 082 930	30.68 %	30.68 %
Furseka Trading	5 137 222	Na okaziciela	5 137 222	15.63 %	15.63 %
The Value Catalyst Fund plc	3 975 449	Na okaziciela	3 975 449	12.10 %	12.10 %
QVT Fund LP	3 701 131	Na okaziciela	3 701 131	11.26 %	11.26 %
LP Value Ltd	2 005 763	Na okaziciela	2 005 763	6.10 %	6.10 %
LP Alternative Fund LP	2 003 981	Na okaziciela	2 003 981	6.10 %	6.10 %
Pozostali	5 956 727	Na okaziciela	5 956 727	18.13 %	18.13 %

26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

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

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

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 31 marca 2015 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 41 340 tys PLN (z czego 1 267 tys PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 40 073 tys PLN prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 69 513 tys PLN (w całości prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe).

Umowa kredytowa z Bankiem Zachodnim WBK S.A. została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. Stronami w umowie kredytowej byli spółka zależna w Grupie CPD - Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz poręczyciele, którymi są CPD S.A., Lokia Enterprises Ltd i East Europe Property Financing AB (ten podmiot został sprzedany poza Grupę CPD i nie jest stroną niniejszej umowy kredytowej). Na mocy umowy kredytowej został przyznany kredyt inwestycyjny do kwoty 20.141.000

EURO w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS, oraz odnawialny kredyt VAT do kwoty 2.100.000 PLN.

Zgodnie z warunkami umowy (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) ostateczna spłata kredytu budowlanego przypadała w jednym z poniższych terminów:

- w przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku
- termin ostatecznej spłaty upływał 31 grudnia 2014 r.

Między innymi warunkami uzyskania konwersji kredytu i tym samym zmiany daty ostatecznej spłaty kredytu na sierpień 2019 r., było osiągnięcie określonego w umowie kredytowej wskaźnika pokrycia obsługi długu oraz odpowiedni stopień wynajmu powierzchni. Na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oba warunki zostały spełnione. Obecnie trwają prace przygotowawcze mające na celu zebranie wszystkich dokumentów pozwalających na przekonwertowanie kredytu i tym samym zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu.

Na dzień 31 marca 2015 r. saldo zobowiązania z tytułu kredytu otrzymanego od BZ WBK S.A. w kwocie 69 513 tys PLN zostało zaprezentowane w pozycji krótkoterminowych zobowiązań, ponieważ zgodnie z obowiązującymi umowami jego spłata przypada w okresie 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, na który zostało sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 31 marca 2015 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pani Marzena Bielecka - Przewodnicząca Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
- Pan Wiesław Oleś - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Andrew Pegge - Sekretarz Rady Nadzorczej

- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
- Pan Wiesław Rozłucki - Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Rada Nadzorcza II kadencji, w składzie przedstawionym powyżej, została powołana na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się 24 maja 2012 r. Kadencja Rady Nadzorczej upływa 24 maja 2015 roku.

Na dzień 31 marca 2015 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pani Elżbieta Wiczowska – Prezes Zarządu
- Pani Iwona Makarewicz – Członek Zarządu
- Pan Colin Kingsnorth – 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.
- Rozpoczęcie i prowadzenie prac budowlanych w projekcie Smart City Ursus;
- Komerccjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja pierwszego etapu projektu Smart City Ursus
- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2015 R.

- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości,
- Wycena zobowiązań z tytułu obligacji.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2015 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2015 R.
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
1 Informacje ogólne	8
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
3 Istotne zmiany wartości szacunkowych	11
4 Nieruchomości inwestycyjne	15
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	15
6 Zapasy	15
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15
8 Kapitał podstawowy	16
9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16
10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	16
11 Wyemitowane obligacje	18
12 Odroczone podatek dochodowy	19
13 Przychody według rodzajów	19
14 Koszt sprzedaży	19
15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	20
16 Koszty administracyjne - pozostałe	20
17 Pozostałe przychody	20
18 Przychody i koszty finansowe	20
19 Podatek dochodowy	21
20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21
21 Transakcje z jednostkami powiązanymi	21
22 Wypłata dywidendy	22
23 Zysk na akcję	22
24 Zobowiązania warunkowe	22
25 Segmenty operacyjne	22
26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	22
27 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	22
28 Śródroczne informacje jednostki dominującej	23
28.1 Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	23
28.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	24
28.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	25
28.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	26
28.5 Udziały w jednostkach zależnych	27
28.6 Obligacje	27
28.7 Należności długoterminowe	27
28.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	28
28.9 Odroczone podatek dochodowy	29
28.10 Kapitał podstawowy	29
28.11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	29
28.12 Zysk na jedną akcję	30
28.13 Wyemitowane obligacje	30
28.14 Koszty administracyjne	31
28.15 Przychody i koszty finansowe	32
28.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	32
28.17 Transakcje z jednostkami powiązanymi	32

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2015	31/03/2014
		(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	13	4 672	3 945
Koszty sprzedaży	14	(556)	(570)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		4 116	3 375
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(3 335)	(2 726)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(2 821)	(2 625)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(56)	(35)
Pozostałe przychody	17	2 582	5
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(8 901)	(878)
WYNIK OPERACYJNY		(8 415)	(2 884)
Przychody finansowe	18	39 109	82
Koszty finansowe	18	(3 665)	(2 235)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		27 029	(5 037)
Podatek dochodowy	19	1 687	(278)
WYNIK NETTO		28 716	(5 315)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		468	(210)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		29 184	(5 525)
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	23	0,87	(0,15)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,76	(0,15)

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/03/2015 (niebadane)	31/12/2014
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	617 418	581 386
Rzeczowe aktywa trwałe		933	914
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		84	92
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	758	85
Obligacje		3 489	3 430
		622 682	585 907
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	23 635	6 525
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	12 012	9 854
- należności i pożyczki		3 198	4 851
- rozliczenia międzyokresowe		8 814	5 003
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	25 934	18 770
		61 581	35 149
Aktywa razem		684 264	621 056

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	31/03/2015	31/12/2014
<i>(niebadane)</i>			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	8	3 286	3 286
Akcje własne		0	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(4 833)	(5 301)
Skumulowane zyski (straty)		462 146	433 430
Kapitał własny razem		433 677	404 493
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	1 818	1 494
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	72 423	71 484
Wyemitowane obligacje	11	54 218	24 065
Wbudowany instrument pochodny		16 942	18 815
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	12 367	13 382
		157 768	129 240
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	21 772	15 830
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		267	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	10	70 780	71 493
		92 819	87 323
Zobowiązania razem		250 587	216 563
Pasywa razem		684 264	621 056

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD SA	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 01/01/2014	3 460	0	(12 300)	(3 847)	0	987	341 062	329 362
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(210)	0	0	0	(210)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(5 315)	(5 315)
	0	0	0	(210)	0	0	(5 315)	(5 525)
Stan na 31/03/2014 /niebadane	3 460	0	(12 300)	(4 057)	0	987	335 747	323 837
Stan na 01/01/2014	3 460	0	(12 300)	(3 847)	0	987	341 062	329 362
Obniżenie kapitału przez umorzenie akcji	(174)	0	12 300	0	0	0	(12 126)	0
Obligacje objęte przez akcjonariuszy	0	(27 909)	0	0	0	0	0	(27 909)
	(174)	(27 909)	12 300	0	0	0	(12 126)	(27 909)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(1 454)	0	0	0	(1 454)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	104 494	104 494
	0	0	0	(1 454)	0	0	104 494	103 040
Stan na 31/12/2014	3 286	(27 909)	0	(5 301)	0	987	433 430	404 493
Stan na 01/01/2015	3 286	(27 909)	0	(5 301)	0	987	433 430	404 493
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	468	0	0	0	468
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	28 716	28 716
	0	0	0	468	0	0	28 716	29 184
Stan na 31/03/2015 /niebadane	3 286	(27 909)	0	(4 833)	0	987	462 146	433 677

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2015 (niebadane)	31/03/2014 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	20	34 492	(1 798)
Odsetki zapłacone		(352)	(387)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		34 140	(2 185)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Inwestycje w nieruchomości		(56 150)	0
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(2 315)	(1 726)
Otrzymane odsetki		31	34
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(74)	(63)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(58 508)	(1 755)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		1 532	44 162
Splata kredytów i pożyczek		0	(45 333)
Wpływy z emisji obligacji		30 000	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		31 532	(1 171)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		7 164	(5 111)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		18 770	11 981
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	7	25 934	6 870

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN (poprzednio EUR).

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2014 r.

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.

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

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

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

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

Grupa stosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Plany określonych świadczeń: Składki pracowników – Zmiany do MSR 19**

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w listopadzie 2013 r. i obowiązują w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 r. lub po tej dacie. Zmiany pozwalają na rozpoznawanie składek wnoszonych przez pracowników jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia w okresie, w którym praca jest wykonywana przez pracownika, zamiast przypisywać składki do okresów pracy, jeżeli kwota składki pracownika jest niezależna od stażu pracy.

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

Poprawki do MSSF 2010-2012

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

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

MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

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

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

Zmiany do MSSF 11 dot. nabycia udziału we wspólnej działalności

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

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

Grupa zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Zmiany do MSR 16 i MSR 38 dot. amortyzacji

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

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

Grupa zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”**

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

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

Grupa zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2017 r.

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

Zmiany do MSR 16 i MSR 41 dot. upraw roślinnych

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

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

Grupa zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

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

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

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

Grupa zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

Poprawki do MSSF 2012-2014

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

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

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

Zmiany do MSR 1

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

Grupa zastosuje powyższą zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2015 r.:

Poprawki do MSSF 2011-2013

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. "Poprawki do MSSF 2011-2013", które zmieniają 4 standardy. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne.

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

KIMSF 21 „Podatki i opłaty”

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

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

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocy 14 (inn w sf jedn.) do sprawozdania finansowego. Wyemitowane obligacje posiadały wbudowany instrument pochodny, w postaci możliwości zamiany obligacji na akcje po stałym kursie 4,38 pln za jedną akcję. Ponieważ obligacja została wyemitowana w innej walucie (EUR) niż waluta funkcjonalna (PLN) spółki, wbudowany element pochodny, zawierał jednocześnie CAP walutowy, w postaci przeliczenia wartości otrzymanych akcji, według kursu z dnia konwersji, nie wyższego jednak niż 1EUR = 4,1272 PLN.

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

Założenia przyjęte do modelu wyceny:

- korekta krzywej dyskontującej z tytułu ryzyka kredytowego emitenta - 8%
- zmienność cen akcji emitenta - 65% - wartość została wyliczona na podstawie historycznych notowań cen akcji CPD S.A.
- stały kurs zamiany obligacji na akcje - 4,38 PLN
- ograniczenie kursu walutowego 1EUR = 4,1272 PLN
- możliwość dokonania konwersji obligacji na akcje w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017 r.

Ustalenie 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.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

(iv) grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod zabudowę na cele publiczne oraz grunt inwestycyjny zlokalizowany w miejscowości Wolbórz

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

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

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

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

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 521.097 m²

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 50.075 m²

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 17.680 m²; zakładana stawka najmu pow. biurowej 11 EUR za m²; stopa kapitalizacji 7,70%

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na podstawie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów (lub w przypadku nieruchomości IRIS częściowo w oparciu o warunki rynkowe dla danej nieruchomości ustalone przez niezależnego rzeczoznawcę) oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Przyjęte do wyliczeń 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.

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Wpływ metody wyceny na wartość godziwą nieruchomości według stanu na 31 grudnia 2014 r. został przedstawiony w notce 4 "Nieruchomości inwestycyjne".

Ocena odzyskiwalności wartości aktywów

Na potrzeby oceny utraty wartości aktywów na dzień bilansowy Zarząd bierze pod uwagę wartości odzyskiwalne oraz możliwe do uzyskania ceny sprzedaży dla poszczególnych aktywów.

Rozrachunki podatkowe

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.

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

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

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/12/2014
Stan na początku roku	581 386	442 793
Nabycie	56 150	0
Nakłady inwestycyjne	2 315	16 547
Przeniesienie do zapasów	(16 620)	0
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	3 088	7 236
Przekazanie M.St. Warszawa działek drogowych w Ursusie	0	41 485
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(8 901)	114 810
<i>w tym efekt na wycenie na 31.12.2014 z przekazania działek w Ursusie</i>	0	(41 485)
Stan na koniec okresu	617 418	581 386

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2015	31/12/2014
Należności handlowe	950	803
Należności pozostałe		325
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Należności publicznoprawne	2 248	3 723
Należności od jednostek powiązanych	0	0
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	(386)	(307)
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 200	5 310
Należności krótkoterminowe	12 012	9 854

6 Zapasy

	31/03/2015	31/12/2014
Na początku roku	6 525	7 773
Nakłady inwestycyjne	461	19
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	16 620	0
Odpis aktualizujący wartość	0	(1 172)
Różnice kursowe	30	(95)
	23 635	6 525

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31/03/2015	31/12/2014
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	20 972	16 366
Krótkoterminowe depozyty bankowe	2 690	1 630
	25 934	18 770

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	3 286

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

	31/03/2015	31/12/2014
Kaucje najemców	1 818	1 494

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2015	31/12/2014
Zobowiązania handlowe	1 528	827
Zobowiązania publicznoprawne	3 721	284
Kaucje najemców	135	138
Pozostałe zobowiązania	1 764	504
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	14 624	14 077
	21 772	15 830

10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2015	31/12/2014
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	40 073	42 221
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32 350	29 263
	72 423	71 484
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	70 780	71 493
	70 780	71 493
Kredyty i pożyczki razem	143 203	142 977

Według stanu na 31 marca 2015 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 41 340 tys PLN (z czego 1 267 tys PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 40 073 tys PLN prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 69 513 tys PLN (w całości prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe).

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy - cd**

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

Zgodnie z warunkami umowy (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) ostateczna spłata kredytu budowlanego przypadła w jednym z poniższych terminów:

- w przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku
- termin ostatecznej spłaty upływał 31 grudnia 2014 r.

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

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

Na dzień 31 marca 2015 r. saldo zobowiązania z tytułu kredytu otrzymanego od BZ WBK S.A. w kwocie 69 513 tys PLN zostało zaprezentowane w pozycji krótkoterminowych zobowiązań, ponieważ zgodnie z obowiązującymi umowami jego spłata przypada w okresie 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, na który zostało sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lokia 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 Polczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zaangażowanie Lokia Investments wyniosło na dzień bilansowy 5.695.374,94 EUR, a Robina Investments 4.410.343,78 EUR. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**11 Wyemitowane obligacje**

Wartość nominalna obligacji zamiennych wyemitowanych 26 września 2014 roku	22 966
Element wbudowany	27 909
Element dłużny w dniu początkowego ujęcia 26 września 2014 roku	50 875
Koszty odsetek naliczonych	623
Wycena na 31.12.2014	476
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(9 094)
Element pochodny na 31 grudnia 2014 roku	42 880
Koszty odsetek naliczonych w okresie sprawozdawczym	529
Wycena na 31.03.2015	(952)
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(1 873)
Element pochodny na 31 marca 2015 roku	40 584

Obligatariusz

	31 marca 2015	31 grudnia 2014
Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	1	0
Laxey Investors Limited	0	1
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	7	7
Laxey Partners Ltd	1	1
LP Value Ltd	7	7
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	1	1
The Value Catalyst Fund Limited	13	13
QVT Fund LP	17	17
Quintessence Fund LP	3	3
Lars E Bader	7	7
Co-op	33	33
Furseka	17	17
Broadmeadow	3	3

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

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

Wbudowany element pochodny wynika z:

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**11 Wyemitowane obligacje - cd**

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 Lokia 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 Investmetns sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki. Wartość nominalna pakietu 1.000 udziałów wynosi 50.000 zł.

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł Według wyceny dokonanej przez biegłego rzeczoznawcę na dzień 26 stycznia 2015 r. przedmiot zastawu wyceniono na 494.300 zł.

12 Odroczony podatek dochodowy

	31/03/2015	31/12/2014
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	758	85
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 367	13 395

13 Przychody według rodzajów

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Przychody z najmu	3 060	2 645
Sprzedaż zapasów	0	41
Usługi związane z najmem	1 612	1 259
	4 672	3 945

14 Koszt sprzedaży

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Koszt wykonanych usług	556	570
	556	570

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości**

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Koszty pracownicze	439	382
Utrzymanie nieruchomości	1 421	1 122
Podatki od nieruchomości	986	764
Użytkowanie wieczyste	437	415
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	52	43
	3 335	2 726

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Usługi doradcze	1 951	1 112
Wynagrodzenie audytora	111	0
Transport	8	19
Podatki	26	18
Utrzymanie biura	392	1 270
Pozostałe usługi	74	70
Nieodliczony VAT	113	105
Odpisy aktualizujące wartość należności	146	31
	2 821	2 625

W grupie kosztów administracyjnych w 2015 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów usług doradczych w stosunku do 2014 roku o 839 tys. PLN. Zwiększenie kosztów usług doradczych jest konsekwencją optymalizacji kosztów pracowniczych oraz kosztów utrzymania biura i zlecenia części zadań, wykonywanych przez pracowników biura w latach wcześniejszych, podmiotom zewnętrznym.

17 Pozostałe przychody

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Rozwiązanie rezerw	1 857	0
Przychody - refakturowanie	0	5
Przychody - Pozostałe	705	0
	2 582	5

18 Przychody i koszty finansowe

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(1 653)	(911)
- prowizja aranżacyjna	(112)	(122)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(612)	(413)
- Odsetki od obligacji	(1 139)	0
- Koszty pozostałych odsetek	(134)	(42)
- Pozostałe	(15)	(20)
Różnice kursowe netto	0	(727)
Koszty finansowe	(3 665)	(2 235)

CPD S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

18 Przychody i koszty finansowe - cd

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	114	34
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	48
- Odsetki od obligacji	59	0
Zysk na okazym nabyciu	32 048	0
Aktualizacja wyceny obligacji	1 872	0
Pozostałe przychody finansowe	26	0
Różnice kursowe netto	4 990	0
Przychody finansowe	39 109	82

19 Podatek dochodowy

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Podatek odroczoney	(1 687)	278
	(1 687)	278

20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Zysk/strata przed opodatkowaniem	27 029	(5 037)
Korekty z tytułu:		
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	63	43
- zysk/strata z tytułu różnic kursowych	(5 721)	4 917
- przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8 901	878
- kosztów z tytułu odsetek	2 085	914
- utraty wartości zapasów	0	(10)
- inne korekty -przychody z tytułu odsetek	(90)	(93)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	(2 831)	(4 342)
- zmiana stanu zapasów	(461)	0
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	5 517	932
	34 492	(1 798)

21 Transakcje z jednostkami powiązanimi

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 powiązanimi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

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

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	45	60
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	568	480
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	60	60
Łączne należności	0	16
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
Koszty		
<i>Kancelaria Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	20	51

22 Wyplata dywidendy

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

23 Zysk na akcję

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Zysk / Strata przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	28 716	(5 315)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	34 595
Zysk na jedną akcję w złotych	0,87	(0,15)
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	26 856	(5 315)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	35 277	34 595
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,76	(0,15)

Na rozwodnienie zysku wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły:

kwota odsetek (529 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-952 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu

pochodnego (-1.873 tys PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

Średnia ważona liczba akcji została skorygowana w związku z możliwością wykonania prawa do zamiany obligacji zamiennych na akcje (nie więcej niż 9.791.360 akcji). Średnioważona liczba akcji wyniosła 35.277 tys. sztuk.

24 Zobowiązania warunkowe

W pierwszym kwartale 2015 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

25 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.

26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

27 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28 Śródroczne informacje jednostki dominującej****28.1 Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów**

	Nota	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży usług		134	148
Koszty sprzedaży		0	0
Koszty administracyjne	28.14	(925)	(464)
Koszty marketingowe		(37)	(43)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		4 050	4 585
WYNIK OPERACYJNY		3 222	4 226
Przychody finansowe	28.15	3 033	297
Koszty finansowe	28.15	(1 209)	(70)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		5 046	4 453
Podatek dochodowy		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		5 046	4 453
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	28.12	0,15	0,13
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	28.12	0,09	0,13

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	Nota	31/03/2015	31/12/2014
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		4	6
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		6	7
Należności długoterminowe	28.7	475 987	443 516
Udziały w jednostkach zależnych	28.5	0	0
Obligacje	28.6	3 489	3 430
		479 486	446 959
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	28.8	534	104
- <i>należności i pożyczki</i>		480	99
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		54	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12 423	12 071
		12 957	12 175
		492 443	459 134
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	28.10	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)		(366 833)	(371 861)
Kapitał własny razem		406 174	401 146
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Wyemitowane obligacje	28.13	54 218	24 065
Wbudowany instrument pochodny	28.13	16 942	18 815
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	28.11	12 847	12 769
		84 007	55 649
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 262	2 338
		2 262	2 338
Zobowiązania razem		86 269	57 987
Pasywa razem		492 443	459 134

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

28.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Skumulowane zyski / straty							
	Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe zyski (straty)	Razem
Stan na 01/01/2014	3 460	0	(12 300)	796 643	0	987	(475 391)	313 398
Obniżenie kapitału przez umorzenie akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje objęte przez akcjonariuszy	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Calkowite dochody okresu</u>	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	4 453	4 453
	0	0	0	0	0	0	4 453	4 453
Stan na 31/03/2014 /niebadane	3 460	0	(12 300)	796 643	0	987	(470 938)	317 851
Stan na 01/01/2014	3 460	0	(12 300)	796 643	0	987	(475 391)	313 398
Obniżenie kapitału przez umorzenie akcji	(174)	0	12 300	0	0	0	(12 126)	0
Obligacje objęte przez akcjonariuszy	0	(27 909)	0	0	0	0	0	(27 909)
	(174)	(27 909)	12 300	0	0	0	(12 126)	(27 909)
<u>Calkowite dochody okresu</u>	0	0	0	0	0	0	115 656	115 656
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	115 656	115 656
	0	0	0	0	0	0	115 656	115 656
Stan na 31/12/2014	3 286	(27 909)	0	796 643	0	986	(371 861)	401 145
Stan na 01/01/2015	3 286	(27 909)	0	796 643	0	986	(371 861)	401 145
<u>Calkowite dochody okresu</u>								
Korekta wyniku z lat ubiegłych							(18)	(18)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	5 046	5 046
	0	0	0	0	0	0	5 028	5 028
Stan na 31/03/2015 /niebadane	3 286	(27 909)	0	796 643	0	986	(366 833)	406 173

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	01/01/2015 - 31/03/2015 <i>(niebadane)</i>	01/01/2014 - 31/03/2014 <i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	28.16	(1 014)	(777)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 014)	(777)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(37 520)	(9 616)
Zwrot pożyczek udzielonych		8 854	3 624
Odsetki otrzymane		32	487
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(28 634)	(5 504)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z emisji obligacji		30 000	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		30 000	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		352	(6 281)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		12 071	6 355
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		12 423	74

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

28.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	31/03/2015	31/12/2014
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

28.6 Obligacje

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez Spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 31 marca 2015 - 489 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016.

28.7 Należności długoterminowe

Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:

	31/03/2015	31/12/2014
- pożyczka	482 039	453 478
- odsetki	83 717	79 819
Odpis z tytułu utraty wartości	(89 768)	(89 781)
	475 987	443 516

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Waluta	Kwota	Naliczone	Oprocentowa	Marża	Termin spłaty
	pożyczki	główna	odsetki	nie		
Smart City Sp.K.	PLN	20	0	3M WIBOR		1,55% na żądanie
2/124 Gaston Investments	PLN	2 857	326	3M WIBOR		1,55% na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	2 501	283	3M WIBOR		1,55% na żądanie
4/113 Gaston Investments	PLN	5 398	893	3M WIBOR		1,55% na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	3 093	331	3M WIBOR		1,55% na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	2 287	283	3M WIBOR		1,55% na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 461	189	3M WIBOR		1,55% na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	4 304	489	3M WIBOR		1,55% na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	937	124	3M WIBOR		1,55% na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	1 270	134	3M WIBOR		1,55% na żądanie
11/162 Gaston Investments	PLN	1 113	122	3M WIBOR		1,55% na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	3 109	371	3M WIBOR		1,55% na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	2 941	331	3M WIBOR		1,55% na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	1 660	145	3M WIBOR		1,55% na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	402	67	3M WIBOR		1,55% na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	2 994	254	3M WIBOR		1,55% na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	478	66	3M WIBOR		1,55% na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	535	78	3M WIBOR		1,55% na żądanie
Antigo Investments	PLN	4 804	492	3M WIBOR		1,55% na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>			(263)			
Blaise Gaston Investments	PLN	5 021	599	3M WIBOR		1,55% na żądanie
Blaise Investments	PLN	25 217	4 638	3M WIBOR		1,55% na żądanie
Belise Investments	PLN	32 771	7 301	3M WIBOR		1,55% na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Belise</i>			(6 238)			
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	160 591	29 925	3M WIBOR		0,75% na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	(30 375)	(28 838)			na żądanie

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28.7 Należności długoterminowe - cd**

Celtic Asset Management	PLN	8	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	EUR	1 689	35	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Celtic Investments Ltd</i>		(1 599)	(33)			
Challange 18	PLN	163 334	29 637	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Smart City Sp. z o.o.	PLN	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	3 245	70	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>		(2 845)	(42)			na żądanie
Gaston Investments	PLN	10 052	531	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	PLN	(3 426)	(453)			
HUB Developments	PLN	2 371	216	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB Developments</i>			(110)		1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	32 996	5 783	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>		(9 743)	(5 490)			
IMES		2 263	1	3M WIBOR	1,55%	26.03.2020
		433 738	42 250			

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.

28.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2015	31/12/2014
Należności handlowe od jednostek powiązanych	165	74
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	166	0
- pożyczka	15 985	15 961
- odsetki	4 508	4 366
- odpis na pożyczki	(20 328)	(20 328)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	73	9
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	76	16
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	54	5
Należności krótkoterminowe	534	104

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Waluta	Kwota pożyczki główna	Naliczone odsetki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	PLN	15 985	4 508	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>		(15 961)	(4 366)			

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28.9 Odroczonego podatek dochodowy****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2014	15 237
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 002
Naliczone odsetki od obligacji	82
Różnice kursowe	45
Na dzień 31 grudnia 2014 - przed kompensatą	18 366
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 366)
Na dzień 31 grudnia 2014 - po kompensacie	0
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	13 564
Naliczone odsetki od obligacji	11
Różnice kursowe	57
Na dzień 31 marca 2015 - przed kompensatą	16 761
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 761)
Na dzień 31 marca 2015 - po kompensacie	0

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2014	15 237
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	2 552
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	334
Niezafakturowane koszty	21
Rezerwa urlopową	18
Naliczone odsetki od obligacji	119
Różnice kursowe	85
Na dzień 31 grudnia 2014 - przed kompensatą	18 366
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 366)
Na dzień 31 grudnia 2014 - po kompensacie	0
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	13 374
Niezafakturowane koszty	6
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	15
Naliczone odsetki od obligacji	209
Różnice kursowe	13
Rezerwa urlopową	15
Na dzień 31 marca 2015 - przed kompensatą	16 761
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 761)
Na dzień 31 marca 2015 - po kompensacie	0

28.10 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2015	31/12/2014	31/03/2015	31/12/2014
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	34 833	3 286	3 483

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.

28.11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2015	31/12/2014
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 847	12 769
	12 847	12 769

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 marca 2015 r. dotyczą pożyczki otrzymanej od spółki zależnej Lakia Enterprises (kwota główna: 7 853 tys PLN, odsetki: 1 743 tys PLN) oraz pożyczki otrzymanej od spółki zależnej Lakia Investments (kwota główna: 3 159 tys PLN, odsetki: 92 tys PLN). Oprocentowanie pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises wynosi 3M Wibor + marża 0.50%, od spółki zależnej Lakia Investments wynosi 3M Wibor + marża 1.55%.

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2015 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

28.12 Zysk na jedną akcję

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Zysk netto okresu	5 046	4 453
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	34 307
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,15	0,13
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	3 186	4 453
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	35 277	34 307
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,09	0,13

Na rozwodnienie zysku wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (529 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-952 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-1.873 tys PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

Średnia ważona liczba akcji została skorygowana w związku z możliwością wykonania prawa do zamiany obligacji zamiennych na akcje (nie więcej niż 9.791.360 akcji). Średnioważona liczba akcji wyniosła 35.277 tys. sztuk.

28.13 Wyemitowane obligacje

Wartość nominalna obligacji zamiennych wyemitowanych 26 września 2014 roku	22 966
Element wbudowany	27 909
Element dłużny w dniu początkowego ujęcia 26 września 2014 roku	50 875
Koszty odsetek naliczonych	623
Wycena na 31.12.2014	476
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(9 094)
Element pochodny na 31 grudnia 2014 roku	42 880
Koszty odsetek naliczonych w okresie sprawozdawczym	529
Wycena na 31.03.2015	(952)
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(1 873)
Element pochodny na 31 marca 2015 roku	40 584

Obligatariusz

	31 marca 2015	31 grudnia 2014
Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	1	0
Laxey Investors Limited	0	1
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	7	7
Laxey Partners Ltd	1	1
LP Value Ltd	7	7
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	1	1
The Value Catalyst Fund Limited	13	13
QVT Fund LP	17	17
Quintessence Fund LP	3	3
Lars E Bader	7	7
Co-op	33	33
Furseka	17	17
Broadmeadow	3	3

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28.13 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 przypada 26 września 2017 r. Emisja obligacji I Transzy została przeprowadzona w trybie emisji niepublicznej, zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 3/IX/2014 w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii D, w ramach programu emisji obligacji.

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

Wbudowany element pochodny wynika z:

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

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 Według wyceny dokonanej przez biegłego rzeczoznawcę na dzień 26 stycznia 2015 r. przedmiot zastawu wycenia się na 494.300 zł.

28.14 Koszty administracyjne

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Usługi doradcze	518	50
Wynagrodzenia	240	231
Wynagrodzenie audytora	1	0
Nieodliczany VAT	70	57
Pozostałe usługi	96	126
	925	464

W grupie kosztów administracyjnych w 2015 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów usług doradczych w stosunku do 2014 roku o 468 tys. PLN. Zwiększenie kosztów usług doradczych jest konsekwencją optymalizacji kosztów pracowniczych oraz kosztów utrzymania biura i zlecenia części zadań, wykonywanych przez pracowników biura w latach wcześniejszych, podmiotom zewnętrznym.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28.15 Przychody i koszty finansowe**

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	59	19
- Odsetki od depozytów	23	59
Pozostałe przychody finansowe	0	210
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	1 872	0
Różnice kursowe netto	1 079	9
Przychody finansowe	3 033	297
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	78	62
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1 139	8
Pozostałe koszty finansowe	(8)	0
Koszty finansowe	1 209	70

28.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
Zysk/strata przed opodatkowaniem	5 046	4 453
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	(2 774)	(114)
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	3	1
- kosztów z tytułu odsetek	1 183	62
- przychodów z tytułu odsetek	(4 132)	(4 656)
- zmiana stanu należności	(264)	(476)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(76)	(47)
	(1 014)	(777)

28.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

	01/01/2015 - 31/03/2015	01/01/2014 - 31/03/2014
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	60	60
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	45	60
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem		
Laxey - pożyczka	312	0
Odpis na pożyczkę Laxey	(312)	0
b) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody		
Smart City Sp.k.	0	29
2/124 Gaston Investments	24	19
3/93 Gaston Investments	20	19
4/113 Gaston Investments	47	55
5/92 Gaston Investments	26	23
6/150 Gaston Investments	19	15
7/120 Gaston Investments	12	11
8/126 Gaston Investments	37	32
9/151 Gaston Investments	8	7
10/165 Gaston Investments	11	9

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

<i>11/162 Gaston Investments</i>	9	8
<i>12/132 Gaston Investments</i>	26	23
<i>13/155 Gaston Investments</i>	25	23
<i>14/119 Gaston Investments</i>	0	0
<i>15/167 Gaston Investments</i>	14	12
<i>16/88 Gaston Investments</i>	3	3
<i>18 Gaston Investments</i>	25	18
<i>19/97 Gaston Investments</i>	4	4
<i>20/140 Gaston Investments</i>	5	5
<i>Antigo Investments</i>	43	48
<i>Blaise Gaston Investments</i>	40	33
<i>Blaise Investments</i>	224	262
<i>Belise Investments</i>	291	308
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	1 088	1 173
<i>Celtic Asset Management</i>	0	11
<i>Celtic Investments Ltd</i>	3	4
<i>Challenge 18</i>	1 481	1 227
<i>East Europe Property Financing AB</i>	0	89
<i>Elara Investments</i>	29	32
<i>Gaetan Investments</i>	0	114
<i>Gaston Investments</i>	78	69
<i>Hub Developments</i>	21	22
<i>IMES</i>	1	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	294	232
<i>Mandy investments</i>	142	167
<i>Robin Investments</i>	0	24
Koszty		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	50	62
<i>Lakia Investments</i>	28	0
Zobowiązania		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 596	9 546
<i>Lakia Investments</i>	3 251	3 223
Należności		
<i>Smart City Sp.k.</i>	20	20
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 183	2 528
<i>3/93 Gaston Investments</i>	2 784	2 151
<i>4/113 Gaston Investments</i>	6 291	6 117
<i>5/92 Gaston Investments</i>	3 424	2 672
<i>6/150 Gaston Investments</i>	2 570	2 244
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 650	1 388
<i>8/126 Gaston Investments</i>	4 793	4 149
<i>9/151 Gaston Investments</i>	1 061	901
<i>10/165 Gaston Investments</i>	1 404	1 122
<i>11/162 Gaston Investments</i>	1 235	967
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 480	2 824
<i>13/155 Gaston Investments</i>	3 271	2 786
<i>15/167 Gaston Investments</i>	1 805	1 393
<i>16/88 Gaston Investments</i>	469	420
<i>18 Gaston Investments</i>	3 249	2 629
<i>19/97 Gaston Investments</i>	544	465
<i>20/140 Gaston Investments</i>	613	533
<i>Antigo investments</i>	5 297	5 180
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(263)	(263)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	5 620	4 237

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

<i>Blaise Investments</i>	29 855	29 493
<i>Belise Investments</i>	40 072	39 435
<i>Odpis na pożyczkę Belise</i>	(6 238)	(6 237)
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	190 516	166 809
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(59 213)	(59 213)
<i>Celtic Asset Management</i>	8	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 724	1 768
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 632)	(1 632)
<i>Challenge 18</i>	192 971	197 390
<i>Smart City sp.z o.o.</i>	4	0
<i>Elara Investments</i>	3 315	3 252
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 887)	(2 887)
<i>Gaston Investments</i>	10 583	8 965
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(3 879)	(3 879)
<i>Hub Developments</i>	2 587	2 648
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	(110)	(110)
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	38 779	38 486
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(15 233)	(15 233)
<i>Mandy investments</i>	20 494	20 328
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(20 328)	(20 328)
<i>IMES</i>	2 264	0

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	20	130