



RAPORT PÓŁROCZNY 2015

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

SPIS TREŚCI

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

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	22
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	23
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.....	24
IV.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2015 R.....	24

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

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

- 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.

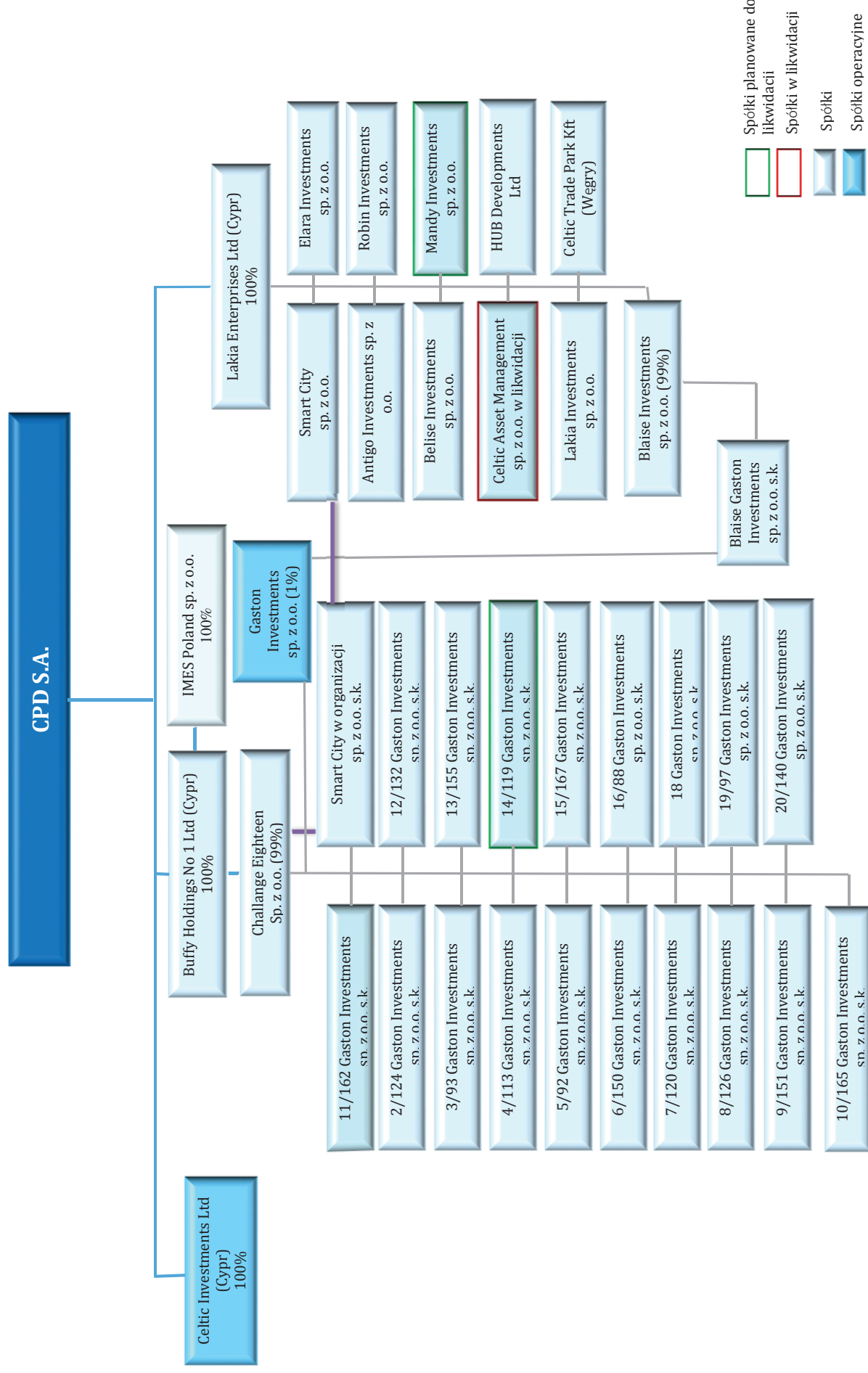
Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

Strukturę Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2015 r. prezentuje poniższy schemat.

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2015 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2015 do 30.06.2015	Od 01.01.2014 do 30.06.2014	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	9 046	7 219	25,3%
Koszty sprzedaży	-1 026	-1 260	-18,6%
W tym: koszt sprzedaży zapasów i usług	-956	-1 221	-21,7%
Zysk na sprzedaży	8 020	5 959	34,6%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-4 759	-5 190	-8,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-6 169	-3 792	62,7%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-141	-133	6,0%
Pozostałe przychody	2 291	16	14218,8%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-650	-2 772	-76,6%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-83	0	-
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	6	0	-
Strata operacyjna	-1 485	-5 912	-74,9%
Przychody finansowe	6 867	156	4301,9%
Koszty finansowe	-7 504	-3 790	98,0%
Strata przed opodatkowaniem	-2 122	-9 546	-77,8%
Podatek dochodowy	1 274	244	422,1%
Strata netto	-848	-9 302	-90,9%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,03	-0,27	-90,4%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,10	-0,27	-62,7%

W I półroczu 2015 roku Grupa CPD SA odnotowała stratę netto w wysokości 0,8 mln PLN, co oznacza poprawę wyniku netto o 8,5 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na poprawę wyniku Grupy w I półroczu 2015 roku w porównaniu do I półrocza roku 2014, główną rolę odegrały przychody finansowe w wysokości 6,9 mln PLN, a także pozostałe przychody w kwocie 2,3 mln PLN. Również wzrost przychodów ze sprzedaży o 1,8 mln PLN przyczynił się do znacznej poprawy wyniku netto Grupy w ujęciu półrocznym.

Z kolei głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wynik netto Grupy w I półroczu 2015 roku w porównaniu do I półrocza 2014 był wzrost kosztów finansowych o 3,7 mln PLN i pozostałych kosztów administracyjnych o 2,4 mln PLN.

CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

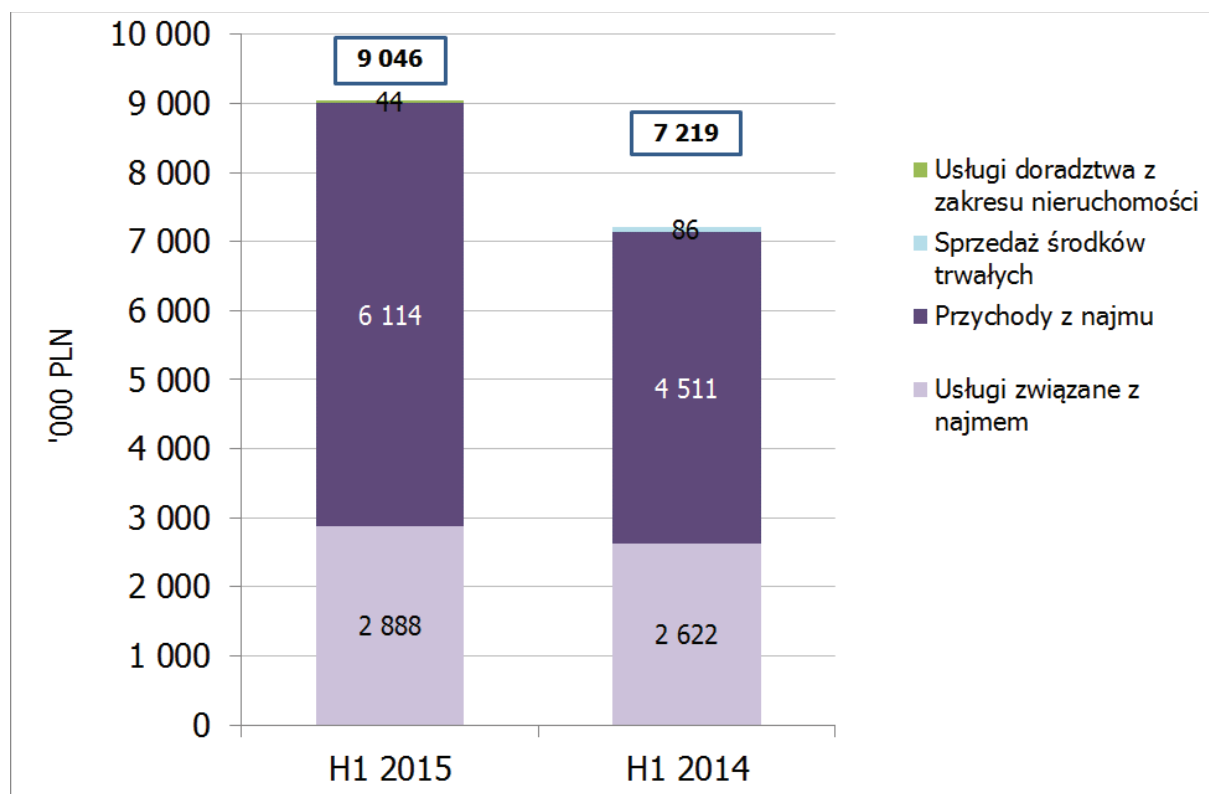
Przychody finansowe obejmowały przede wszystkim aktualizację wyceny obligacji zamiennych na akcje (spadek zobowiązania o kwotę 5 mln PLN) oraz dodatnie różnice kursowe w kwocie 1,7 mln PLN (znaczną część zadłużenia Grupy denominowana jest w EUR, które w I półroczu osłabiło się wobec złotówki).

Przychody ze sprzedaży w I półroczu 2015 r. zamknęły się w kwocie 9 mln PLN. Największy, bo 68-procentowy udział w tej kwocie stanowiły przychody z najmu. W odniesieniu do wartości za I półrocze przychody z najmu wyniosły 6,1 mln PLN wobec 4,5 mln PLN w roku 2014. Wzrost przychodów z najmu spowodowany jest bardzo dobrym współczynnikiem wynajmu 3 budynków biurowych – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9. Wszystkie budynki biurowe zlokalizowane są w Warszawie.

Wzrost przychodów ze sprzedaży o 1,8 mln (25%) w połączeniu ze znacznym spadkiem kosztu własnego sprzedaży (19%) przyczyniły się do znaczącego zwiększenia zysku na sprzedaży (wzrost o 35%).

W I półroczu 2015 r. Grupa nie zarejestrowała żadnych przychodów ze sprzedaży zapasów.

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



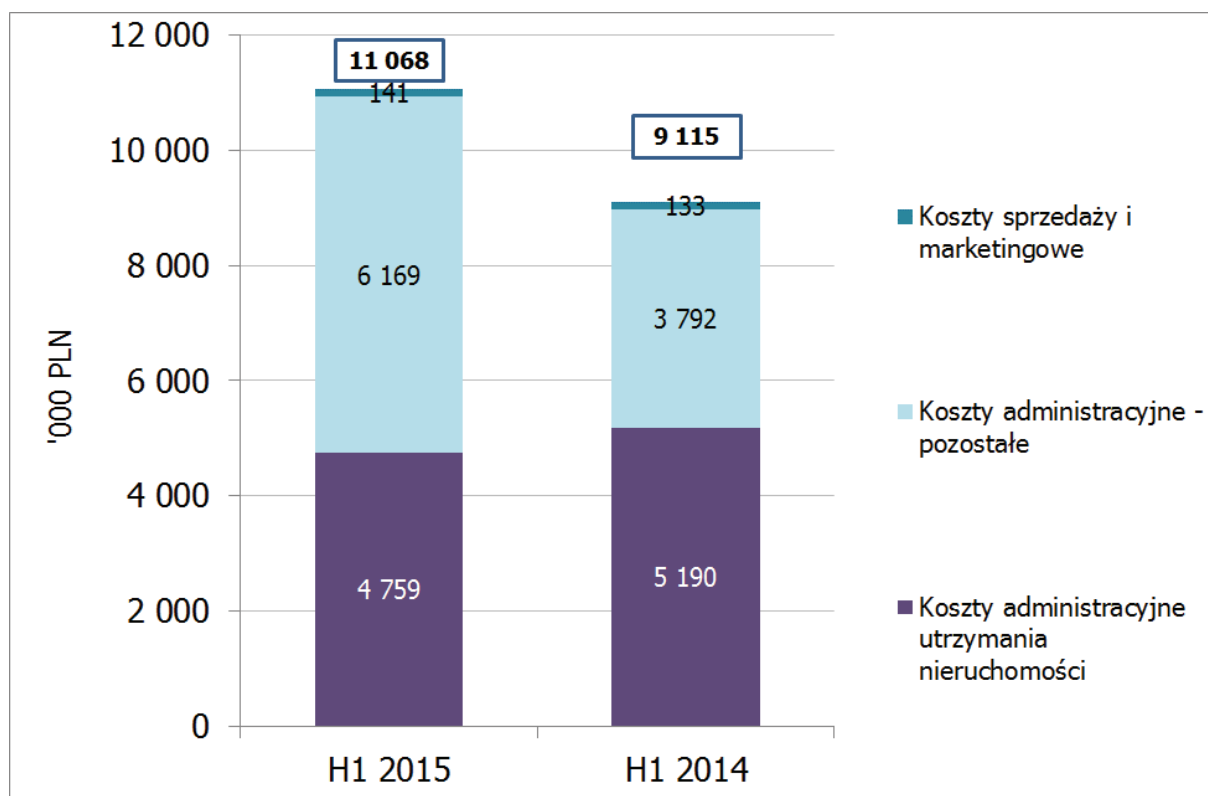
Pozostałe przychody dotyczyły głównie rozwiązania części rezerwy na koszty podatku od nieruchomości i odzyskania nadpłaconego podatku od nieruchomości.

Natomiast wzrost kosztów finansowych w kwocie 3,7 mln PLN związany ze zwiększeniem zadłużenia Grupy z tytułu kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji przyczynił się do zwiększenia wysokości straty netto Grupy.

W ujęciu półrocznym wzrosły również pozostałe koszty administracyjne (wzrost o 2,4 mln PLN). Wzrost ten był w głównej mierze rezultatem wyższych kosztów usług doradczych (wzrost o 2 mln PLN).

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

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.



CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.06.2015 (w tys. PLN)	31.12.2014 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	659 093	621 056	6,1%
Aktywa trwałe, w tym:	606 073	585 907	3,4%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	588 917	581 386	1,3%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	15 375	0	-
<i>Obligacje</i>	0	3 430	-100,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	53 020	35 149	50,8%
<i>Obligacje</i>	3 549	0	-
<i>Zapasy</i>	6 472	6 525	-0,8%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	18 357	9 854	86,3%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	24 642	18 770	31,3%
Pasywa razem	659 093	621 056	6,1%
Kapitały własne razem, w tym:	403 665	404 493	-0,2%
<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>	-5 281	-5 301	-0,4%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	432 582	433 430	-0,2%
Zobowiązania razem, w tym:	255 428	216 563	17,9%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	234 962	129 240	81,8%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	20 466	87 323	-76,6%

Na koniec czerwca 2015 r. wartość całkowitych aktywów Grupy znacząco wzrosła w stosunku do stanu na koniec roku 2014. Przede wszystkim wzrosła wartość nieruchomości inwestycyjnych (wzrost o 7,5 mln PLN), co było rezultatem głównie zakupu udziałów Spółki IMES Poland posiadającej nieruchomości w Ursusie. Wzrosła również wartość aktywów obrotowych (wzrost o 17,9 mln PLN), między innymi w wyniku wzrostu wartości środków pieniężnych, salda należności handlowych oraz salda rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Na koniec czerwca 2015 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 403,7 mln PLN, co stanowiło 61% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 39% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku (odpowiednio 65% i 35%).

W I półroczu 2015 roku znacznie wzrosła również wartość zobowiązań. Było to spowodowane głównie wzrostem zobowiązań długookresowych wynikających z emisji obligacji w styczniu 2015 roku, z których to środków między innymi zostały zakupione udziały w spółce IMES Poland. Dodatkowo postępujący proces komercjalizacji budynku biurowego IRIS wiązał się z koniecznością zaciągania kolejnych transz kredytu w banku BZ WBK w celu sfinansowania prac budowlanych związanych z wyposażeniem powierzchni biurowej.

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

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

	30.06.2015	31.12.2014
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	38,8%	34,9%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	35,6%	20,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22,8%	11,5%
Wyemitowane obligacje	8,4%	3,9%
Wbudowany instrument pochodny	2,1%	3,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,0%	2,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,2%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	3,1%	14,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,3%	11,5%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	2,8%	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 35,6% na koniec czerwca 2015 r. Zmiana ta jest wynikiem przeklasyfikowania kredytu zaciągniętego w BZ WBK z krótkoterminowego na długoterminowy oraz emisji obligacji w styczniu 2015 roku. Udział zadłużenia krótkoterminowego spadł natomiast z 14,1% według stanu na 31 grudnia 2014 r. do 3,1% na koniec czerwca 2015 r, głównie w wyniku reklasyfikacji kredytu udzielonego przez BZ WBK, opisanej powyżej.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- **PROJEKT IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE - KOMERCJALIZACJA**

Budynek Iris jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na koniec pierwszego półrocza 2014 r., budynek jest wynajęty 94%.

- **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU SOLAR PRZY UL. CYBERNETYKI 7 B 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 między innymi takim najemcom jak Berlin Chemie, Akzo Nobel, ZPUE S.A., Brother, Medcover. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 84%.

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

• KOMERCJALIZACJA BUDYNKU AQUARIUS UL POŁCZYŃSKIEJ31 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: VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 86%.

• SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW SPÓŁKI ZALEŻNEJ

W wyniku kontynuacji procesów konsolidacyjnych i optymalizujących koszty zarządzania portfelem nieruchomości, Grupa sprzedała udziały spółki Gaetan Investments. .

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

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

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

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

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.

• PODPISANIE PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ ANEKSU UMOWY Z BANKIEM ZACHODNIM WBK

31 maja 2015 roku Spółka podpisała Aneks do umowy kredytowej z dnia 12 sierpnia 2011 roku, której stronami są: Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna i spółka zależna Emitenta: Belise Investments sp. z o.o. jako kredytobiorca. Kredyt został udzielony w związku z realizacją przez Kredytobiorcę budynku biurowego IRIS położonego przy ul. Cybernetyki 7b, w Warszawie.

Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu. Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) Kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie Konwersji i/lub refinansowania lub finansowanie kosztów wykończenia powierzchni najmu i/lub zapłatę Dywidendy;
- 2) Termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku;
- 3) Konwersja oznacza wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez konwersję Kwoty Zadłużenia w ramach Transzy A na Kwotę Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostają bez zmian.

Szczegółowe warunki Umowy nie odbiegają od rynkowych i powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Jednocześnie, CPD S.A. oraz Lakia Enterprises Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), w celu zabezpieczenia spłaty Kredytu, w związku z zawartym Aneksem, poddały się egzekucji. Ponad to Spółka podpisała Aneks do Umowy poręczenia.

• ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE CPD S.A.

W dniu 17 czerwca 2015 r. w siedzibie Spółki odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A. Zwyczajne Walne Zgromadzenie które podjęło uchwały:

- 1) w sprawie wyboru przewodniczącego zwyczajnego walnego zgromadzenia,
- 2) w sprawie przyjęcia porządku obrad,

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

- 3) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności CPD S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 4) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 5) w sprawie przeznaczenia zysku CPD S.A. za rok 2014,
- 6) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności grupy kapitałowej CPD S.A. za rok obrotowy 2014,
- 7) w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej CPD S.A. za rok obrotowy 2014,
- 8) w sprawie udzielenia członkowi zarządu, pełniącemu funkcję prezesa zarządu – pani Elżbiecie Wiczekowskiej - absolutorium z wykonania przez nią obowiązków w okresie pełnienia funkcji: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 9) w sprawie udzielenia członkowi zarządu, panu Colinowi Kingsnorth - absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w okresie: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 10) w sprawie udzielenia członkowi zarządu, panu Piotrowi Turchońskiemu - absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w okresie: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 11) w sprawie udzielenia członkowi zarządu, pani Iwonie Makarewicz - absolutorium z wykonania przez nią obowiązków w okresie: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 12) w sprawie udzielenia członkowi rady nadzorczej, pełniącemu funkcję przewodniczącego rady nadzorczej – pani Marzenie Bieleckiej - absolutorium z wykonania przez nią obowiązków w okresie pełnienia funkcji: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014,
- 13) w sprawie udzielenia członkowi rady nadzorczej, pełniącemu funkcję wiceprzewodniczącego rady nadzorczej – panu Wiesławowi Olesiowi - absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w okresie pełnienia funkcji: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 14) w sprawie udzielenia członkowi rady nadzorczej, panu Mirosławowi Gronickiemu - absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w okresie: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 15) w sprawie udzielenia członkowi rady nadzorczej, panu Wiesławowi Rozłuckiemu - absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w okresie: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 16) w sprawie udzielenia członkowi rady nadzorczej, panu Andrew’owi Pegge - absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w okresie: od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku,
- 17) w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla członków rady nadzorczej,
- 18) w sprawie zmian w składzie rady nadzorczej CPD S.A.

• **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA**

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

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2015 roku,
- zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2015 roku,

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2015 roku,
- przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2015 roku.

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

• POWOŁANIE CZŁONKÓW ZARZĄDU

17 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Spółki, ustaliła liczbę członków Zarządu Spółki na cztery osoby i powołała w skład Zarządu trzeciej wspólnej kadencji:

- 1) Panią Elżbietę Wiczkowską,
- 2) Panią Iwonę Makarewicz,
- 3) Pana Colina Kingsnortha,
- 4) Pana Johna Purcella

Ponadto, Rada Nadzorcza powierzyła Pani Elżbiecie Wiczkowskiej funkcję Prezesa Zarządu.

• ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ

- Pani Marzena Bielecka, pełniąca funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia CPD S.A. czyli 17 czerwca 2015 roku.
- 17 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Michaela Haxby do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 17 czerwca 2015 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 grudnia 2014 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W pierwszym półroczu 2015 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów zwiększył się o 0,07 mln PLN.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W pierwszym półroczu 2015 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 0,65 mln PLN wynikający głównie z poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych na projekt IRIS w I półroczu 2015 przy jednoczesnym braku aktualizacji wyceny tego biurowca na dzień 30 czerwca 2015. W analogicznym okresie 2014 roku strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 2,77 mln PLN.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W pierwszym półroczu 2015 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 0,06 mln PLN. Zwiększono 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 30 czerwca 2015 r. Grupa wykazywała w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 0,77 mln PLN.

Na dzień 30 czerwca 2015 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 12,98 mln PLN.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

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

W okresie pierwszym półroczu 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 pierwszym półroczu 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.

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

- 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

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

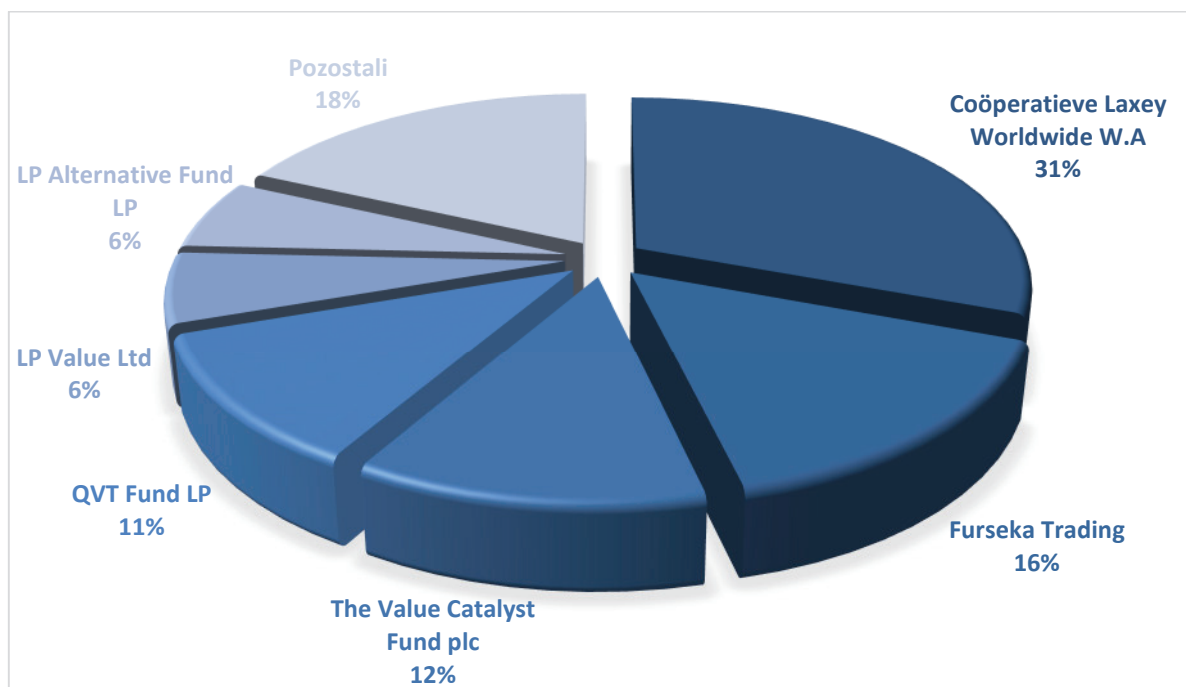
W okresie sprawozdawczym Grupa CPD nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

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 30 czerwca 2015 r. Grupa wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych w następujących bankach:

- zobowiązanie z tytułu kredytu udzielonego przez bank mBank Hipoteczny SA w kwocie 42 418 tys. PLN;

- zobowiązanie z tytułu kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK SA w kwocie 77 745 tys. PLN

Umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym S.A. zostały podpisane 18 czerwca 2014 r. i opiewają na łączną maksymalną kwotę kredytu wynoszącą 10,3 mln EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na czerwiec 2029 r.

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

W odniesieniu do kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK, w związku ze spełnieniem warunków pozwalających na przekonwertowanie kredytu i tym samym na zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu w dniu 29 maja 2015 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej z dnia 12 sierpnia 2011 r., zawartej pomiędzy Belise Investments oraz Bankiem Zachodnim WBK S.A. Na mocy wyżej wymienionego aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- kredyt inwestycyjny (do kwoty 18.500.000,00 EUR) został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie Konwersji i/lub refinansowania lub finansowanie kosztów wykończenia powierzchni najmu i/lub zapłatę Dywidendy;

- termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku;

Pozostałe istotne zapisy wynikające z Umowy pozostają bez zmian. Jednocześnie, CPD S.A. oraz Lakia Enterprises Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) poddały się egzekucji w celu zabezpieczenia spłaty kredytu. Ponadto spółka Belise Investments podpisała aneks do umowy poręczenia.

29.SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 30 czerwca 2015 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Wiesław Oleś - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Andrew Pegge - Sekretarz Rady Nadzorczej

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R.

- 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)
- Pan Michael Haxbey – Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Na dzień 30 czerwca 2015 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Skład Zarządu CPD S.A na koniec I półrocza 2014 uległ zmianie w porównaniu do stanu na koniec roku 2014 w postaci rezygnacji Pana Piotra Turchiońskiego oraz powołania Pana Johna Purcell'a.

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:

- Uzyskiwanie zgód i decyzji administracyjnych wiążących się z uruchamianiem inwestycji budowlanych dla poszczególnych etapów projektu Smart City. Komerccjalizacja projektów IRIS, Solar i Aqarius;
- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć między innymi na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy, stopy procentowe kredytów hipotecznych oraz warunki udzielania kredytów mieszkaniowych klientom indywidualnym.
- Sytuacja na rynkach walutowych mogąca wpłynąć między innymi na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy

II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD S.A. („Grupa Kapitałowa”) oraz skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres pierwszego półrocza 2015 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz skróconego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący przeglądu spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Warszawa, 27 sierpnia 2015 r.

Elżbieta Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2015 R. WRAZ ZE
SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2015 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za pierwsze półrocze 2015 roku

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

(dane finansowe niebadane, były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta)

I	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	4
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
	Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1	Informacje ogólne	9
2	Zasady rachunkowości	9
2.1	Podstawy sporządzenia	10
2.2	Zmiany w strukturze Grupy	13
3	Ważne oszacowania i osądy księgowe	14
3.1	Zarządzanie ryzykiem finansowym	17
4	Nieruchomości inwestycyjne	18
5	Należności handlowe oraz pozostałe należności	18
6	Zapasy	19
7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19
8	Wspólne przedsięwzięcia	19
9	Kapitał podstawowy	20
10	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20
11	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	21
12	Wyemitowane obligacje	22
13	Odroczony podatek dochodowy	23
14	Przychody według rodzajów	24
15	Koszt sprzedaży	24
16	Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	24
17	Koszty administracyjne - pozostałe	25
18	Pozostałe przychody	25
19	Przychody i koszty finansowe	25
20	Nabycie jednostki zależnej	26
21	Podatek dochodowy	26
22	Operacyjne przepływy pieniężne	27
23	Transakcje z jednostkami powiązanymi	27
24	Zysk na akcję	28
25	Zobowiązania warunkowe	28
26	Segmenty operacyjne	28
27	Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	28
28	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	28
II	Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	29
29	Śródroczne informacje jednostki dominującej	29
29.1	Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	29
29.2	Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	30
29.3	Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	31
29.4	Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	32
29.5	Udziały w jednostkach zależnych	33
29.6	Obligacje	33
29.7	Należności długoterminowe	33
29.8	Należności handlowe oraz pozostałe należności	34
29.9	Zysk na jedną akcję	35
29.10	Wyemitowane obligacje	35
29.11	Pożyczki	37
29.12	Koszty administracyjne	38
29.13	Przychody i koszty finansowe	38

	Strona
29.14 Operacyjne przepływy pieniężne	39
29.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi	39
29.16 Kapitał podstawowy	41

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2015 roku

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

I Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		2015-06-30	2014-06-30
		(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	14	9 046	7 219
Koszty sprzedaży	15	(1 026)	(1 260)
<i>w tym: koszt sprzedaży zapasów i usług</i>		<i>(956)</i>	<i>(1 221)</i>
<i>zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów</i>		<i>(70)</i>	<i>0</i>
WYNIK NA SPRZEDAŻY		8 020	5 959
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(4 759)	(5 190)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(6 169)	(3 792)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(141)	(133)
Pozostałe przychody	18	2 291	16
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(650)	(2 772)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		(83)	0
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		6	0
WYNIK OPERACYJNY		(1 485)	(5 912)
Przychody finansowe	19	6 867	156
Koszty finansowe	19	(7 504)	(3 790)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(2 122)	(9 546)
Podatek dochodowy	21	1 274	244
WYNIK NETTO		(848)	(9 302)
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		20	(175)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(828)	(9 477)
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	(0,03)	(0,27)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	(0,10)	(0,27)

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2015 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2015 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2015-06-30 <i>(niebadane)</i>	2014-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	588 917	581 386
Rzeczowe aktywa trwałe		932	914
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		76	92
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	15 375	0
Obligacje		0	3 430
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	773	85
Aktywa trwałe		606 073	585 907
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	6 472	6 525
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	18 357	9 854
- <i>należności i pożyczki</i>		<i>10 926</i>	<i>4 851</i>
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		<i>7 431</i>	<i>5 003</i>
Obligacje		3 549	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	24 642	18 770
Aktywa obrotowe		53 020	35 149
Aktywa razem		659 093	621 056

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2015 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	2015-06-30 <i>(niebadane)</i>	2014-12-31
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 286
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 281)	(5 301)
Skumulowane zyski (straty)		432 582	433 430
Kapitał własny razem		403 665	404 493
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 044	1 494
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	150 447	71 484
Wyemitowane obligacje	12	55 675	24 065
Wbudowany instrument pochodny	12	13 818	18 815
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	12 978	13 382
Zobowiązania długoterminowe		234 962	129 240
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	18 671	15 830
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		76	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	1 719	71 493
Zobowiązania krótkoterminowe		20 466	87 323
Zobowiązania razem		255 428	216 563
Pasywa razem		659 093	621 056

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2015 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2015 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty)		
					Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 01-01-2014	3 460	(12 300)	0	(3 847)	987	341 062	329 362
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(175)	0	0	(175)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(9 302)	(9 302)
	0	0	0	(175)	0	(9 302)	(9 477)
Stan na 30-06-2014 /niebadane	3 460	(12 300)	0	(4 022)	987	331 760	319 885
Stan na 01-01-2015	3 286	0	(27 909)	(5 301)	987	433 430	404 493
<u>Transakcje z właścicielami</u>	0	0	0	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>	0	0	0	20	0	0	20
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	0	(848)	(848)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	20	0	(848)	(828)
Stan na 30-06-2015 /niebadane	3 286	0	(27 909)	(5 281)	987	432 582	403 665

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2015 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2015 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		2015-06-30 (niebadane)	2014-06-30 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	(3 997)	(5 693)
Odsetki zapłacone		(1 378)	(429)
Zapłacony podatek dochodowy		0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 375)	(6 122)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(3 888)	(3 254)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(107)	(111)
Nabycie jednostki zależnej		(23 059)	
Zwrot pożyczek udzielonych		20	0
Środki pieniężne przejęte w drodze nabycia udziałów w jednostce zależnej		939	0
Odsetki otrzymane		44	44
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(26 051)	(3 321)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		7 746	5 820
Emisje obligacji		29 552	0
Nabycie akcji własnych		0	0
Splata kredytów i pożyczek		0	(1 003)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		37 298	4 817
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5 872	(4 625)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		18 770	11 981
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		24 642	7 356

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2015 roku stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), ul. Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 26 lutego 2007 r. (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 r. Spółka zmieniła nazwę na POEN S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. pod numerem KRS 0000277147. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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

Do sierpnia 2010 r. akcje Spółki były notowane na rynku OTC we Frankfurcie. 20 grudnia 2010 r. akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a pierwsze notowanie miało miejsce 3 dni później.

Począwszy od 1 stycznia 2010 r. walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN (poprzednio EUR).

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 37 spółek zależnych. Zmiany w strukturze grupy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 zostały opisane w notcie 2.2.

2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują różnice pomiędzy standardami MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską i stosowanymi przez Grupę.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 czerwca 2015 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.1 Podstawy sporządzenia****Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:**

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

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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Poprawki do MSSF 2011-2013

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

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

Standardy rachunkowości, zmiany i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują

Następujące nowe standardy rachunkowości, zmiany istniejących standardów i interpretacje, które nie są obowiązujące w roku 2015 i których Grupa nie zdecydowała się zastosować wcześniej, zostały już opublikowane:

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

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

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

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

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w 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 zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

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

Plany określonych świadczeń: Składki pracowników – Zmiany do MSR 19

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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.

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

Zmiany do MSSF 11 dot. nabycia udziału we wspólnej działalności

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

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

Grupa zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 śródrocznego skróconego 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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

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

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

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

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

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

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

Zmiany zostały opublikowane 11 września 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Poprawki do MSSF 2012-2014

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, poprawki do MSSF nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

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

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

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2016 r.

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

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Grupy CPD wchodził podmiot dominujący - CPD S.A. oraz 36 podmiotów zależnych.

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

- 30 stycznia 2015 r. spółka zależna Buffy Holdings No 1 Ltd nabyła 100% udziałów w spółce IMES Poland Sp. z o.o.;

- 27 lutego 2015 r. została zakończona sprzedaż jednostki zależnej Gaetan Investments Sp. z o.o.;

- w dniu 9 marca 2015 r. Unidevelopment S.A przystąpił do spółki komandytowej Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w charakterze komandytariusza, realizując tym samym postanowienia umowy inwestycyjnej z 10 września 2014 r. dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia.

Umowa inwestycyjna została zawarta w dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd i dotyczy realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., przy czym część działki zostanie wydzielona i przekazana bądź sprzedana m.st. Warszawa, bądź innemu podmiotowi, pod drogi publicznej i cele oświatowe.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji metodą pełną, poza spółką Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Z uwagi na fakt, iż umowa inwestycyjna dotyczy części posiadanej przez Smart City Sp. z o.o. Sp.k. nieruchomości, zaś pozostała część działki ma pozostać pod pełną kontrolą Grupy - do momentu jej zbycia zarząd Grupy zdecydował o wyodrębnieniu wszystkich aktywów, zobowiązań i kapitału własnego z podmiotu będącego wspólnym przedsięwzięciem i uznania jako odrębny podmiot, zgodnie z MSSF 10.

Opis warunków pozwalających zastosować powyższe podejście został zaprezentowany w nocie 3.

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

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r.

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2014, za wyjątkiem oceny oraz zastosowanych polityk rachunkowości do rozliczenia transakcji wspólnego przedsięwzięcia które miało miejsce w pierwszym półroczu 2015 r.

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 521.097 m²
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 50.075 m²
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 17.680 m²; zakładana stawka najmu pow. biurowej 11 EUR za m²; stopa kapitalizacji 7,70%

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

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

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

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.

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2015 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,70% - 9,25%

W pierwszym półroczu 2015 r. Grupa odnotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 650 tys PLN, wynikającą z fluktuacji kursów walutowych oraz nakładów inwestycyjnych nieodzwoiercedzonych we wzroście wartości godziwych.

W trakcie okresu nie nastąpiły zmiany w technikach wyceny nieruchomości inwestycyjnych

W trakcie okresu nie wystąpiły zmiany pomiędzy poziomami wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Ujęcie księgowe spółki Smart City Sp. z o.o. Sp. k.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w nocie 2.2 „Zmiany w strukturze Grupy” w dniu 10 września 2014 r. została podpisana umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązаныmi z Grupą tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Umowa przewiduje realizację wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Jednocześnie w ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określiły, że część gruntów (oraz wszelkich kosztów i przychodów z nimi związanych) posiadanych przez spółkę Smart City zostanie wyłączona poza zakres wspólnego przedsięwzięcia i zostanie pod 100% kontrolą Grupy CPD. Grunty nieobjęte wspólnym przedsięwzięciem obejmują tereny, które zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod drogi publiczne oraz na cele oświatowe.

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

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

- aktywa i zobowiązania objęte umową inwestycyjną zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności;

- grunt przeznaczony na drogi i cele oświatowe i związane z nim zobowiązania (które zostały wyłączone poza postanowienia umowy inwestycyjnej) zostały potraktowane jako odrębna inwestycja, nad którą Grupa CPD ma 100% kontrolę i ujęte metodą pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa zdecydowała się na zastosowanie takiego podejścia z uwagi na fakt, że zgodnie z zapisami umowy inwestycyjnej, zachowała kontrolę nad tą wyodrębnioną częścią gruntu – wszelkie decyzje odnośnie tej części gruntu będą podejmowane przez Grupę CPD, jak również wszelkie przyszłe przychody i koszty związane z tym gruntem będą należne Grupie.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jednocześnie na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego te dwa wyodrębnione elementy inwestycji tj. grunty przeznaczone pod wspólne przedsięwzięcie oraz grunty przeznaczone na drogi i cele oświatowe nie stanowiły odrębnych inwestycji pod względem uregulowań prawnych. Przyszłe zobowiązania powstałe w ramach tych dwóch wyodrębnionych inwestycji nie będą przyporządkowane do inwestycji, w związku z którą powstały - zobowiązania powstałe z jednej inwestycji mogą w świetle uregulowań prawnych być zaspokajane z drugiej inwestycji. Natomiast zgodnie z planami, Zarząd Grupy będzie dążył do wydzielenia gruntów przeznaczonych pod drogi i na cele oświatowe, tak by warunek odrębności prawnej został spełniony w dającej się przewidzieć przyszłości, zanim pojawią się istotne zobowiązania związane z planowaną inwestycją developerską w ramach gruntu objętego wspólną kontrolą.

Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocy 12 (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 - 48% - wartość została wyliczona na podstawie historycznych notowań cen akcji CPD S.A.
- stały kurs zamiany obligacji na akcje - 4,38 PLN
- ograniczenie kursu walutowego 1EUR = 4,1272 PLN
- możliwość dokonania konwersji obligacji na akcje w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017 r.

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

W trakcie okresu nie wystąpiły zmiany pomiędzy poziomami wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych.

Na dzień 30.06.2015 wartość zobowiązania z tytułu wbudowanego elementu pochodnego wynosi 13,8 mln PLN i stanowi różnicę pomiędzy wyceną obligacji w oparciu o model wartości godziwej przedstawiony powyżej, a wartością obligacji z wyłączeniem elementu pochodnego, ustaloną według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

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

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

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

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 30 czerwca 2015 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 czerwca 2015 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

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

Ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2014. W pierwszym półroczu 2015 r. nie wystąpiły istotne zmiany w odniesieniu do polityki Grupy CPD w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym.

Ryzyko płynności

W pierwszym półroczu 2015 r. poziom płynności Grupy CPD uległ zmianie głównie z uwagi na podpisanie w dniu 29 maja 2015 r. aneksu do umowy kredytowej z bankiem BZ WBK. Zgodnie z zapisami aneksu kredyt budowlany, który na 31.12.2014 był prezentowany w zobowiązaniach krótkoterminowych w kwocie 70 608 tys. PLN, został skonwertowany na długoterminowy kredyt inwestycyjny z terminem ostatecznej spłaty przypadającym w 2021 r. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w nocie 11 niniejszego sprawozdania.

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

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

	2015-01-01- 2015-06-30	2014-01-01- 2014-06-30
Stan na początku roku	581 386	442 793
Nakłady inwestycyjne	3 888	3 254
Przekazanie Miastu działki pod drogę	(5 818)	0
Nabycie	23 990	0
	(16 620)	0
Zbycie nieruchomości w związku z zawarciem wspólnego przedsięwzięcia (nota 8)		
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(650)	(2 772)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	2 741	(7)
	588 917	443 268

W pierwszym półroczu 2015 Grupa nabyła 100% udziałów w spółce IMES Poland Sp. z o.o. posiadającej nieruchomość inwestycyjną, zlokalizowaną w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

W związku z umową inwestycyjną zawartą w dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Lakią Enterprises Ltd dotyczącą realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą i przystąpieniem w dniu 9 marca 2015 r. Unidevelopment S.A. do spółki komandytowej Smart City w charakterze komandytariusza, Grupa wydzieliła aktywa i zobowiązania dotyczące wspólnego przedsięwzięcia. Wartość gruntu inwestycyjnego związanego ze wspólnym przedsięwzięciem wyniosła 16.620 tys. PLN.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne, które w pierwszym półroczu 2015 r. wynosiły 3 888 tys PLN, wiązały się głównie z pracami wykończeniowymi dla najemców w budynku Iris w związku z jego komercjalizacją.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:	Okres 6 miesięcy zakończony	
	2015-06-30	2014-06-30
- przynoszących dochody z czynszów	2 006	1 968
- pozostałych	54	69
	2 060	2 037

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-06-2015	31-12-2014
Należności handlowe	7 515	803
Należności publicznoprawne	3 077	3 723
Należności od jednostek powiązanych	19	0
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	0	(307)
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 431	5 310
Należności pozostałe	315	325
Należności krótkoterminowe	18 357	9 854
Należności długoterminowe	0	0
Razem należności	18 357	9 854

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

6 Zapasy

	30-06-2015	31-12-2014
Na początku roku	6 525	7 773
Nakłady inwestycyjne	70	19
Odpis aktualizujący	(70)	(1 172)
Różnice kursowe	(53)	(95)
	6 472	6 525

W pierwszym półroczu 2015 Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30-06-2015	31-12-2014
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	18 609	16 366
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 154	774
Krótkoterminowe depozyty bankowe	2 879	1 630
	24 642	18 770

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

W dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd została podpisana umowa inwestycyjna dotycząca realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., przy czym część działki zostanie wydzielona i przekazana bądź sprzedana m.st. Warszawa, bądź innemu podmiotowi, pod drogi publiczne i cele oświatowe.

W dniu 9 marca 2015 r. spółka Unidevelopment S.A. przystąpiła do spółki komandytowej w charakterze komandytariusza.

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

	30-06-2015	31-12-2014
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	15 375	0
	30-06-2015	
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia	15 472	
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(83)	
Pozostałe korekty	(14)	
Bilans zamknięcia na dzień 30 czerwca	15 375	

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku została zaprezentowana w poniższej tabeli:

Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.*Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej*

Aktywa trwale razem	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	30 905
<i>Zapasy</i>	17 258
<i>Należności</i>	13 578
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	69
Suma aktywów	30 905
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	141
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	141
Zobowiązania długoterminowe razem	
Zobowiązania razem	141
Aktywa netto	30 764
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	15 382
Korekty konsolidacyjne	(7)
Udzielone pożyczki	0
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	15 375

W związku z wejściem w życie umowy inwestycyjnej, Grupa rozpoznała stratę na transakcji utworzenia wspólnego przedsięwzięcia w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 972 tys. pln, co zostało przedstawione w notcie 19.

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	3 286

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.

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

	30-06-2015	31-12-2014
Kaucje najemców	2 044	1 494

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	30-06-2015	31-12-2014
Zobowiązania handlowe	615	827
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	18	0
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	3 225	284
Kaucje najemców	0	138
Pozostałe zobowiązania	487	372
Kaucje od najemców	192	132
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	14 134	14 077
	18 671	15 830

Pozycja "biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów" nie uległa istotnej zmianie w stosunku do 31 grudnia 2014 r. i zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe.

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-06-2015	31-12-2014
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	118 443	42 221
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32 004	29 263
	150 447	71 484
Krótkoterminowe		
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0
Kredyty bankowe	1 719	71 493
	1 719	71 493
Kredyty i pożyczki razem	152 166	142 977

Według stanu na 30 czerwca 2015 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 42 418 tys. PLN (z czego 40 699 tys. PLN prezentowane jako część długoterminowa, zaś 1 719 tys. PLN jako krótkoterminowa);
- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 77 745 tys. PLN.

W odniesieniu do kredytu udzielonego przez bank HSBC służącego finansowaniu dwóch nieruchomości inwestycyjnych, w dniu 18 czerwca 2014 r. spółki zależne Robin Investments Sp. z o.o. oraz Lakia Investments Sp. z o.o. (właściciele tych nieruchomości), podpisały umowę z mBankiem Hipotecznym S.A. w celu refinansowania tego kredytu. Wcześniej, w dniu 29 maja 2014 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej z HSBC, który przewidywał ostateczną spłatę kredytu w dniu 27 czerwca 2014 r. Faktyczne refinansowanie (zaciągnięcie zobowiązania w mBanku Hipotecznym oraz spłata zadłużenia w stosunku do HSBC) nastąpiło w dniu 1 lipca 2014 r. Umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym S.A. podpisane 18 czerwca 2014 r. opiewają na łączną maksymalną kwotę kredytu wynoszącą 10,3 mln EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na czerwiec 2029 r.

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

Zgodnie z warunkami umowy kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK z dnia 12 sierpnia 2011 r. (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) ostateczna spłata kredytu budowlanego udzielonego spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o. przypadała w jednym z poniższych terminów:

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

W odniesieniu do Kredytu VAT (linia kredytowa w ramach umowy z BZ WBK) ostateczna spłata nastąpiła 31 grudnia 2014 r.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

W związku ze spełnieniem warunków pozwalających na przekonwertowanie kredytu i tym samym na zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu, w dniu 29 maja 2015 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej z dnia 12 sierpnia 2011 r., Na mocy Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie konwersji, refinansowania i finansowanie kosztów wykończenia powierzchni najmu i zapłatę Dywidendy;

- termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku;

- konwersja oznacza wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez konwersję Kwoty Zadłużenia w ramach Transzy A na Kwotę Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostają bez zmian.

Jednocześnie, CPD S.A. oraz Lakia Enterprises Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), w celu zabezpieczenia spłaty Kredytu, w związku z zawartym Aneksem, poddały się egzekucji. Ponad to Spółka podpisała Aneks do Umowy poręczenia.

12 Wyemitowane obligacje

	30-06-2015	31-12-2014
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość nominalna obligacji zamiennych wyemitowanych 26 września 2014 r.	22 966	22 966
Element wbudowany	27 909	27 909
Element dłużny w dniu początkowego ujęcia 26 września 2014 roku	50 875	50 875
Koszty odsetek naliczonych	1 757	623
Wycena na dzień bilansowy	103	476
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(14 091)	(9 094)
Element pochodny na dzień bilansowy	38 644	42 880
<i>b/ emisja obligacji serii B</i>		
Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r. (*)	29 552	0
Koszty odsetek naliczonych	1 256	0
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	41	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	30 849	0

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

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wbudowany element pochodny wynika z:

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

Sposób wyceny wbudowanego elementu pochodnego, opisano w nocie 3.

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

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

13 Odroczony podatek dochodowy

	30-06-2015	31-12-2014
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	773	85
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 978	13 382

Wygasanie strat podatkowych na dzień 30.06.2015

	2015	2016-2017	2018-2019	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczony	1 046	5 377	9 296	15 719
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	8 543	161 299	21 355	191 197

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Przychody z najmu	6 114	4 511
Sprzedaż środków trwałych	0	86
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	44	0
Usługi związane z najmem	2 888	2 622
	9 046	7 219

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

Wzrost przychodów z tytułu najmu i usług związanych z najmem w pierwszym półroczu 2015 w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego wynikał głównie z rosnącego poziomu komercjalizacji budynku Iris, który został przyjęty do użytkowania w grudniu 2012 r. i od tego momentu stopniowo pozyskiwani są nowi najemcy.

W pierwszym półroczu 2015 r. Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów.

15 Koszt sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Koszt sprzedanych zapasów	0	14
Koszt sprzedanych środków trwałych	0	39
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	70	0
Koszt wykonanych usług	956	1 207
	1 026	1 260

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

16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Koszty pracownicze	573	689
Utrzymanie nieruchomości	2 060	2 033
Podatki od nieruchomości	1 538	1 528
Użytkowanie wieczyste	484	851
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	104	89
	4 759	5 190

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**17 Koszty administracyjne - pozostałe**

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Usługi doradcze	4 157	2 204
Transport	28	23
Podatki	300	41
Utrzymanie biura	960	1 064
Pozostałe usługi	387	265
Nieodliczony VAT	141	169
Odpisy aktualizujące wartość należności	196	26
	6 169	3 792

W grupie kosztów administracyjnych w pierwszym półroczu 2015 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku o 1 953 tys. PLN. Zwiększenie kosztów usług doradczych jest konsekwencją komercjalizacji budynku Iris oraz wzrostu kosztów usług prawnych wynikającego z wynagrodzenia prawników w związku z roszczeniami spółek z Grupy z tytułu podatku od nieruchomości.

18 Pozostałe przychody

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Rozwiązanie rezerw	1 088	0
Pozostałe	1 203	16
	2 291	16

W pierwszym półroczu 2015 roku Grupa otrzymała 1 189 tys. PLN od Miasta w związku z roszczeniami spółki zależnej Blaise Investments Sp. z o.o. z tytułu podatku od nieruchomości. W związku z tym rozpoznano pozostałe przychody w kwocie 1 189 tys. PLN. W spółce zależnej Blaise Investments Sp. z o.o. rozwiązano rezerwę na koszty podatku od nieruchomości w kwocie 1 088 tys. PLN w związku z pozytywnym rozstrzygnięciem sporu z Miastem.

19 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(1 624)	(1 513)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(1 233)	(826)
- Koszty pozostałych odsetek	(2 671)	(459)
- Pozostałe	(502)	(156)
Różnice kursowe netto	0	(494)
Pozostałe koszty finansowe	(502)	(23)
Wynik na zmianie spółki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	(972)	0
Odpisy aktualizujące	0	(319)
Koszty finansowe	(7 504)	(3 790)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	51	34
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	119	122
Aktualizacja wyceny obligacji	4 997	0
Różnice kursowe netto	1 700	0
Przychody finansowe	6 867	156

W pierwszej połowie 2015 r. Grupa rozpoznała zysk na wycenie wbudowanego elementu pochodnego obligacji w kwocie 4 997 tys. PLN.

W pierwszej połowie 2015 r. Grupa wykazała zysk z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych na wycenie kredytów BZ WBK i mBank Hipoteczny udzielonych w EUR.

20 Nabycie jednostki zależnej

W dniu 30 stycznia 2015 roku należące do Grupy spółki: Buffy Holdings No. 1 Limited oraz Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka zależna Kupującego”) podpisały z firmą I.M.E.S. – INDUSTRIA MECCANICA E STAMPAGGIO S.P.A. 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, nieruchomość pozwala na wybudowanie około 80 000 m² powierzchni mieszkaniowo-usługowej.

W wyniku transakcji nabycia udziałów Grupa CPD nabyła grupę aktywów, która nie stanowi przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3. W związku z powyższym cena nabycia została zaalokowana na poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa, wchodzące w skład jednostki na podstawie ich względnych wartości godziwych w momencie przejścia:

w tys. PLN	Wartość księgowa na dzień nabycia	Alokacja ceny nabycia
Nieruchomości inwestycyjne	1 939	23 990
Należności	836	836
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	939	939
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-3 177	-2 706
Wartość aktywów netto	537	23 059
Cena nabycia udziałów w spółce zależnej		23 059

21 Podatek dochodowy

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Podatek bieżący:		
<i>Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego</i>	0	778
<i>Korekty dotyczące lat ubiegłych</i>	(183)	0
Podatek odroczony	(1 091)	(1 022)
	(1 274)	(244)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Operacyjne przepływy pieniężne**

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(2 122)	(9 546)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	89	102
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	15	0
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	73	(175)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	650	2 772
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0	39
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	83	0
– wyniku ze zmiany jednostki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	972	0
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	(4 997)	0
– kosztów z tytułu odsetek	4 160	1 516
– przychodów z tytułu odsetek	(119)	(181)
– różnic kursowych	(2 064)	606
– utraty wartości zapasów	70	(10)
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	41	0
– inne korekty	183	3
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(1 456)	(1 603)
– zmiana stanu zapasów	(70)	0
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	501	784
	(3 997)	(5 693)

23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	90	120
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	159	119
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	996	708
Łączne należności	0	0
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
Przychody		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	69	0
Vigo Investments Sp. z o.o.	0	3
Wolf Investments Sp. z o.o.	3	0
Prada Investments Sp. z o.o.	0	0
Laxey Cooperative	6	0

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**23 Transakcje z jednostkami powiązanymi cd**

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2015	30-06-2014
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	20	10
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	2	0
Zobowiązania		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	0	0
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	18	0

24 Zysk na akcję

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	2015-06-30	2014-06-30
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(848)	(9 302)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	34 595
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(0,03)	(0,27)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	(4 279)	(9 302)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	34 595
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,10)	(0,27)

Na rozwodnienie straty na 30 czerwca 2015 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (1.134 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-373 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-4.997 tys PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

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

25 Zobowiązania warunkowe

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

26 Segmenty operacyjne

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

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

27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 9 lipca 2015 r. CPD S.A. wypłaciła 1.354 tys PLN tytułem odsetek od obligacji serii B za pierwszy okres odsetkowy.

W dniu 20 lipca 2015 r. spółki zależne Lafia Investments Sp.z o.o. oraz Robin Investments Sp. z o.o. dokonały spłat rat kredytów odpowiednio w kwotach 31 444,60 EUR i 24 349,84 EUR.

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2015 roku

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

II Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2015 <i>(niebadane)</i>	30-06-2014 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży		264	298
Koszty administracyjne	29.12	(996)	(937)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(76)	(82)
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne		(11 986)	(16 694)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		7 704	9 190
WYNIK OPERACYJNY		(5 090)	(8 225)
Przychody finansowe	29.13	5 631	554
Koszty finansowe	29.13	(2 528)	(130)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(1 987)	(7 801)
Podatek dochodowy		0	0
WYNIK NETTO		(1 987)	(7 801)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych			
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(1 987)	(7 801)
PODSTAWOWY I ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		(0,06)	(0,23)
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN		(0,13)	(0,23)

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-06-2015 <i>(niebadane)</i>	31-12-2014
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		4	6
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		5	7
Należności długoterminowe	29.7	467 700	443 516
Obligacje	29.6	0	3 430
		467 709	446 959
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.8	668	104
Obligacje	29.6	3 549	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		11 771	12 071
		15 988	12 175
Aktywa razem		483 697	459 134
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 286	3 286
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	0
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)		(373 848)	(371 861)
Kapitał własny razem		399 159	401 146
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Wyemitowanie obligacje	29.10	55 675	24 065
Wbudowany instrument finansowy		13 818	18 815
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	29.11	12 813	12 769
		82 306	55 649
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 232	2 338
		2 232	2 338
Pasywa razem		483 697	459 134

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2015 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Element wbudowany w			Skumulowane zyski (straty)			
	Kapitał podstawowy	dziu początkowego ujęcia	Akcje własne	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartośćią nominalną	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 01-01-2014	3 460	0	(12 300)	796 643	987	(475 391)	313 398
<u>Transakcje z udziałowcami</u>							
<u>działającymi w ramach uprawnień</u>							
<u>właścicieli</u>							
<u>Całkowite dochody okresu</u>	0	0	0	0	0	0	0
<u>Zysk (strata) okresu</u>	0	0	0	0	0	(7 801)	(7 801)
	0	0	0	0	0	(7 801)	(7 801)
Stan na 30-06-2014 /niebadane	3 460	0	(12 300)	796 643	987	(483 192)	305 598
Stan na 01-01-2015	3 286	(27 909)	0	796 643	987	(371 861)	401 146
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
<u>Całkowite dochody okresu</u>	0	0	0	0	0	0	0
<u>Zysk (strata) okresu</u>	0	0	0	0	0	(1 987)	(1 987)
	0	0	0	0	0	(1 987)	(1 987)
Stan na 30-06-2015 /niebadane	3 286	(27 909)	0	796 643	987	(373 848)	399 159

Elzbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2015 (niebadane)	30-06-2014 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.14	(994)	(94)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(994)	(94)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(45 256)	(11 958)
Zwrot pożyczek udzielonych		14 884	5 154
Nabycie aktywów finansowych		0	0
Odsetki otrzymane		1 596	490
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(28 776)	(6 314)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane pożyczki		0	2 500
Splata kredytów i pożyczek		(82)	(372)
Emisje obligacji		29 552	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		29 470	2 128
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(300)	(4 279)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		12 071	6 355
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		11 771	2 076

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30-06-2015	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

29.6 Obligacje

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez Spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 30 czerwca 2015 - 549 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016.

29.7 Należności długoterminowe

	30-06-2015	31-12-2014
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	483 452	453 478
- odsetki	85 695	79 819
Odpis z tytułu utraty wartości	(101 447)	(89 781)
	467 700	443 516

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	2 857	349	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	2 584	303	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	5 524	937	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Odpis na pożyczkę udzieloną 4/113 Gaston Investments	0	0			
5/92 Gaston Investments	3 103	356	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	2 287	301	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	1 507	201	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	4 507	525	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	959	131	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	1 861	144	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	1 129	131	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	3 141	396	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	3 011	355	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	1 671	159	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	429	71	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	2 994	278	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	488	70	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	573	83	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**29.7 Należności długoterminowe - cd**

Antigo Investments	4 930	531	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	0	(263)			
Blaise Gaston Investments	5 626	642	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	24 122	4 837	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	13 295	6 205	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	161 824	30 892	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	(37 217)	(30 892)			
Celtic Asset Management	15	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	1 748	40	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	(1 599)	(33)			
Challange 18	164 885	30 943	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	3 277	96	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	(2 845)	(42)			
Gaston investments	8 957	309	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	(3 112)	(309)			
HUB Developments	2 384	235	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>	0	(110)			
Lakia Enterprises Limited	50 996	6 157	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>	(18 868)	(6 157)			
IMES	2 763	20	3M WIBOR	1,55%	26.03.2020
Smart City	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
	419 810	47 890			

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.

29.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-06-2015	31-12-2014
Należności handlowe od jednostek powiązanych	158	74
Należności handlowe od pozostałych jednostek	7	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	307	0
- pożyczka	15 998	15 961
- odsetki	4 636	4 366
- odpis na pożyczki	(20 328)	(20 328)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	74	9
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	0
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	61	16
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	37	5
Należności pozostałe	24	0
Należności krótkoterminowe	668	104

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

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

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	15 998	4 636	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	<i>(15 961)</i>	<i>(4 366)</i>			

29.9 Zysk na jedną akcję

	30/06/2015	30/06/2014
Zysk / (Strata) netto okresu	(1 987)	(7 801)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	34 307
Zysk / (Strata) na jedną akcję (w PLN)	(0,06)	(0,23)
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	(5 418)	(7 801)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	34 307
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,13)	(0,23)

Na rozwodnienie zysku na 30 czerwca 2015 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (1.134 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-373 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-4.997 tys PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

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

29.10 Wyemitowane obligacje

	30 czerwca 2015	31 grudnia 2014
a) emisja obligacji serii A		
Wartość nominalna obligacji zamiennych wyemitowanych 26 września 2014 roku	22 966	22 966
Element wbudowany	27 909	27 909
Element dłużny w dniu początkowego ujęcia 26 września 2014 roku	50 875	50 875
Koszty odsetek naliczonych	1 757	623
Wycena na dzień bilansowy	103	476
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(14 091)	(9 094)
Element pochodny na dzień bilansowy	38 644	42 880

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**29.10 Wyemitowane obligacje - cd**

Obligatariusz	30 czerwca 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.

	30 czerwca 2015	31 grudnia 2014
b) emisja obligacji serii B		
Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r.	29 552	0
Koszty odsetek naliczonych	1 256	0
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	41	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	30 849	0

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

- Emitent nie określił celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, nie określił także przedsięwzięcia, które ma zostać sfinansowane z emisji Obligacji.
- Emitowane Obligacje są obligacjami na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, zabezpieczonymi, 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.

29.11 Pożyczki

	30-06-2015	31-12-2014
Kredyty w rachunku bieżącym		
Kredyty bankowe		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 813	12 769
Pożyczki od jednostek niepowiązanych		
Należności krótkoterminowe		
	12 813	12 769

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 czerwca 2015 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%, pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy) oraz pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%, pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy). Na dzień 30 czerwca 2015 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 537 tys. PLN (kapitał: 7 771 tys. PLN, odsetki: 1 766 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 3 276 tys. PLN (kapitał: 3 159 tys. PLN, odsetki: 117 tys. PLN).

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**29.12 Koszty administracyjne**

	01-01-2015 - 30-06-2015	01-01-2014 - 30-06-2014
Usługi doradcze	185	96
Wynagrodzenia	491	529
Wynagrodzenie audytora	1	29
Nieodliczony VAT	70	80
Pozostałe usługi, w tym:	249	203
- Transport	27	22
- Podatki	8	3
- Utrzymanie biura	165	163
- Inne	49	4
	996	937

29.13 Przychody i koszty finansowe

	01-01-2015 - 30-06-2015	01-01-2014 - 30-06-2014
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	38	13
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	119	0
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	4 997	0
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	(41)	0
Pozostałe przychody finansowe	0	536
Różnice kursowe netto	518	5
Przychody finansowe	5 631	554
	01-01-2015 - 30-06-2015	01-01-2014 - 30-06-2014
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1 257	0
- Odsetki od jednostek powiązanych	1 271	128
- Pozostałe	0	2
Koszty finansowe	2 528	130

Na wynik z działalności finansowej wpływają głównie koszty odsetek od wyemitowanych obligacji i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych (1 271 tys. PLN) oraz przychody z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego (4 997 tys. PLN).

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**29.14 Operacyjne przepływy pieniężne**

	01-01-2015 - 30-06-2015	01-01-2014 - 30-06-2014
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(1 987)	(7 801)
Korekty z tytułu:		
– wyceny obligacji	(5 288)	220
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	4	4
– kosztów z tytułu odsetek	2 516	128
– przychodów z tytułu odsetek	(7 863)	(9 323)
– utrata wartości udziałów	0	7 643
– utrata wartości należności - pożyczki	11 986	9 046
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(256)	43
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(106)	(54)
	(994)	(94)

29.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

	01-01-2015 - 30-06-2015	01-01-2014 - 30-06-2014
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	159	119
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	90	120
	01-01-2015 - 30-06-2015	01-01-2014 - 30-06-2014
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem		
Koszty		
Należności od Członków Zarządu	0	16
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.	321	319
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.	(321)	(319)
	01-01-2015 - 30-06-2015	01-01-2014 - 30-06-2014
c) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody		
Smart City Spółka Komandytowa (dawniej 1/95 Gaston Investments)	0	60
2/124 Gaston Investments	47	40
3/93 Gaston Investments	41	39
4/113 Gaston Investments	91	111
5/92 Gaston Investments	51	47
6/150 Gaston Investments	38	32

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

<i>7/120 Gaston Investments</i>	24	24
<i>8/126 Gaston Investments</i>	72	68
<i>9/151 Gaston Investments</i>	16	15
<i>10/165 Gaston Investments</i>	21	20
<i>11/162 Gaston Investments</i>	18	17
<i>12/132 Gaston Investments</i>	51	49
<i>13/155 Gaston Investments</i>	49	49
<i>14/119 Gaston Investments</i>	0	0
<i>15/167 Gaston Investments</i>	27	25
<i>16/88 Gaston Investments</i>	7	6
<i>18 Gaston Investments</i>	49	39
<i>19/97 Gaston Investments</i>	8	8
<i>20/140 Gaston Investments</i>	9	9
<i>Blaise Gaston Investments</i>	83	69
<i>Blaise Investments</i>	422	528
<i>Belise Investments</i>	439	621
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	2 054	2 363
<i>Celtic Asset Management</i>	0	23
<i>Celtic Investments Ltd</i>	7	9
<i>Challange 18</i>	2 787	2 956
<i>East Europe Property Financing AB</i>	0	67
<i>Elara Investments</i>	55	66
<i>Gaetan Investments</i>	0	191
<i>Gaston Investments</i>	423	114
<i>Hub Developments</i>	40	37
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	667	389
<i>Mandy Investments</i>	270	281
<i>Robin Investments</i>	0	40
<i>Antigo</i>	81	97
<i>Smart City Sp. z o.o.</i>	0	0
<i>IMES</i>	20	0
Koszty		
<i>Lakia Investments</i>	53	4
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	91	125

29.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	30-06-2015	31-12-2014
Zobowiązania		
<i>Lakia Investments</i>	3 276	3 223
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 537	9 546
Należności		
<i>Smart City Spółka Komandytowa (dawniej 1/95 Gaston Investments)</i>	0	20
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 206	2 528
<i>3/93 Gaston Investments</i>	2 887	2 151
<i>4/113 Gaston Investments</i>	6 461	6 117
<i>5/92 Gaston Investments</i>	3 459	2 672
<i>6/150 Gaston Investments</i>	2 588	2 244
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 708	1 388
<i>8/126 Gaston Investments</i>	5 032	4 149

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

9/151 Gaston Investments	1 090	901
10/165 Gaston Investments	2 005	1 122
11/162 Gaston Investments	1 260	967
12/132 Gaston Investments	3 537	2 824
13/155 Gaston Investments	3 365	2 786
15/167 Gaston Investments	1 830	1 393
16/88 Gaston Investments	500	420
18 Gaston Investments	3 273	2 629
19/97 Gaston Investments	558	465
20/140 Gaston Investments	655	533
Antigo Investments	5 462	5 180
Odpis na pożyczkę Antigo Investments	(263)	(263)
Blaise Gaston Investments	6 268	4 237
Blaise Investments	28 959	29 493
Belise Investments	19 500	39 435
Odpis na pożyczkę Belise Investments	0	(6 237)
Buffy Holdings No1 Ltd	192 716	166 809
Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd	(68 109)	(59 213)
Celtic Asset Management	15	0
Celtic Investments Ltd	1 787	1 768
Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd	(1 632)	(1 632)
Challange 18	195 828	197 390
Elara Investments	3 373	3 252
Odpis na pożyczkę Elara Investments	(2 887)	(2 887)
Gaston Investments	9 291	8 965
Odpis na pożyczkę Gaston Investments	(3 421)	(3 879)
Hub Developments	2 619	2 648
Odpis na pożyczkę HUB Investments	(110)	(110)
Lakia Enterprises Ltd	57 153	38 486
Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd	(25 025)	(15 233)
Mandy Investments	20 634	20 328
Odpis na pożyczkę Mandy Investments	(20 328)	(20 328)
Smart City Sp. z o.o.	4	0
IMES	2 783	0

29.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	01-01-2015 - 30-06-2015	01-01-2014 - 30-06-2014
d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
Koszty		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa	21	10

29.16 Kapitał podstawowy

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2015 roku

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Warszawa, 27 sierpnia 2015



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej CPD S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CPD S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest CPD S.A. („Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składają się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2015 r., skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 r. oraz skrócona informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki Dominującej. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przeglądu dokumentacji konsolidacyjnej, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Grupy.

Zakres i metoda przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotnie różni się od zakresu badania stanowiącego podstawę do wyrażenia opinii o zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

*PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.,
Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska
T: +48 (22) 523 4000, F: +48 (22) 523 4040, www.pwc.com*



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej CPD S.A. (cd.)

W półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2015 r. w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne” Grupa wykazała grunt o wartości bilansowej 23.990 tys. zł nabyty w ramach transakcji, która miała miejsce w styczniu 2015 r. i polegała na nabyciu 100% udziałów w Spółce Imes Sp. z o.o. Transakcja ta została rozliczona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako nabycie grupy aktywów i skutkowało ujęciem nabytych aktywów w cenie nabycia, w tym ujęciem nabytego gruntu w kwocie 23.990 tys. zł. Wstępne informacje otrzymane podczas przeglądu oraz dane pochodzące ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące wyceny wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę podobnych działek w tej lokalizacji znajdujących się w posiadaniu Grupy CPD i wycenianych zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości do wartości godziwej wskazują na to, iż wartość godziwa tej działki na dzień sprawozdawczy może odbiegać od aktualnej wartości bilansowej. Grupa nie dokonała wyceny nabytej działki gruntowej do wartości godziwej według stanu na 30 czerwca 2015 r.

W toku przeglądu nie uzyskaliśmy odpowiedniej dokumentacji, która potwierdzałaby wartość godziwą nabytego gruntu na dzień bilansowy. W rezultacie nie byliśmy w stanie przeprowadzić odpowiednich procedur w celu weryfikacji poprawności wyceny gruntu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 30 czerwca 2015 r.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu, za wyjątkiem potencjalnego wpływu kwestii przedstawionej powyżej, nie zidentyfikowaliśmy niczego, co pozwoliłoby stwierdzić, że załączone półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident Grupy, Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 27 sierpnia 2015 r.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej CPD S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki CPD S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składają się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2015 r., skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) półrocznego skróconego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że półroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Spółki.

Zakres i metoda przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego istotnie różni się od zakresu badania stanowiącego podstawę do wyrażenia opinii o zgodności sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

*PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.,
Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska
T: +48 (22) 523 4000, F: +48 (22) 523 4040, www.pwc.com*

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000044655, NIP 526-021-02-28. Kapitał zakładowy wynosi 10.363.900 złotych. Siedzibą Spółki jest Warszawa, Al. Armii Ludowej 14.



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej CPD S.A. (cd.)

W półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2015 r. Spółka dokonała aktualizacji wartości odpisów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Ocena odzyskiwalności pożyczek, zgodnie z przyjętymi politykami rachunkowości, opiera się między innymi na analizie aktywów netto spółek zależnych, którym CPD S.A. udzieliła pożyczek i w konsekwencji jest w dużej mierze zależna od wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez te jednostki. W odniesieniu do nieruchomości gruntowej, nabytej przez jednostkę zależną w Grupie CPD S.A. - Buffy Holdings No. 1 Limited w ramach transakcji mającej miejsce w styczniu 2015 r., nie została przeprowadzona wycena do wartości godziwej na 30 czerwca 2015 r. i nieruchomość ta wyceniana jest w cenie nabycia tj. w kwocie 23.990 tys. zł.

W toku przeglądu nie uzyskaliśmy odpowiedniej dokumentacji, która pozwoliłaby na weryfikację prawidłowości ustalenia wartości godziwej nabytego gruntu na dzień bilansowy. W rezultacie nie byliśmy w stanie przeprowadzić odpowiednich procedur w celu weryfikacji poprawności ustalenia wysokości odpisu aktualizującego w odniesieniu do całości pożyczek udzielonych Buffy Holdings No. 1 Limited (łącznie kwota netto pożyczek udzielonych tej spółce wynosi 124.607 tys. zł) w jednostkowym sprawozdaniu finansowym CPD S.A. na dzień 30 czerwca 2015 r., w części w jakiej odnosi się on do wartości godziwej nabytego gruntu. W szczególności nie byliśmy w stanie ocenić czy nie nastąpiło częściowe odwrócenie odpisu dokonanego w latach ubiegłych.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu, za wyjątkiem potencjalnego wpływu kwestii przedstawionej powyżej, nie zidentyfikowaliśmy niczego, co pozwoliłoby stwierdzić, że załączone półroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 27 sierpnia 2015 r.