



# RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2015

**CPD S.A.**

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

## CPD S.A.

RAPORT ZA TRZECI KWARTAŁ 2015 R.

---

31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW .....	23
II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2015 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.....	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.
- 18 sierpnia 2015 roku rozpoczął się proces likwidacji spółki Mandy Investments sp. z o.o.
- 18 sierpnia 2015 roku rozpoczął się proces likwidacji spółki 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

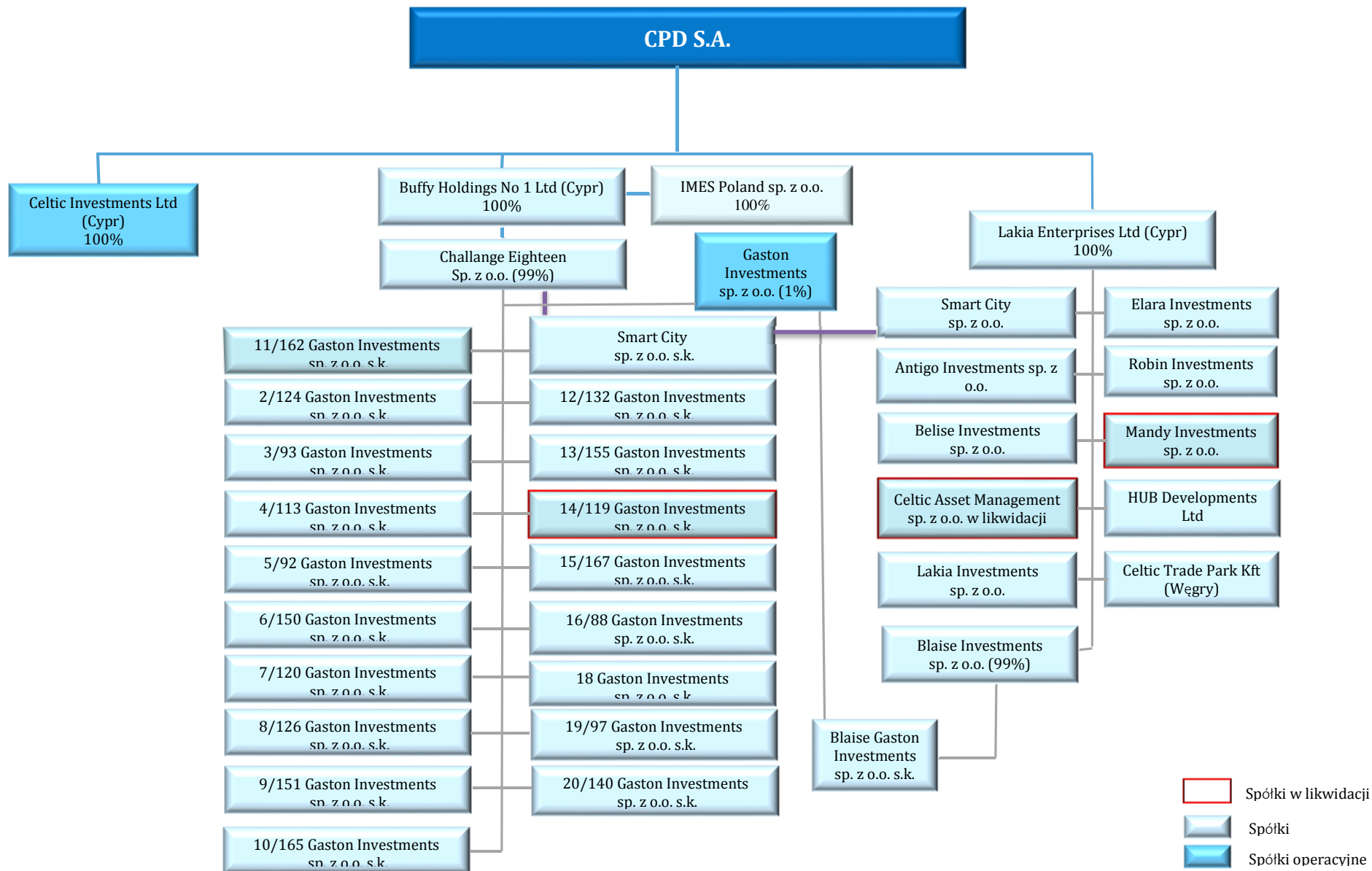
Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej.

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

# CPD S.A.

RAPORT ZA TRZECI KWARTAŁ 2015 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2015 r.



### 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów						
	Okres 3 miesięcy			Okres 9 miesięcy		
	Od 01.07.2015	Od 01.07.2014	Zmiana	Od 01.01.2015	Od 01.01.2014	Zmiana
	do 30.09.2015	do 30.09.2014		do 30.09.2015	do 30.09.2014	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	4 806	3 779	27,2%	13 852	10 998	26,0%
Koszty sprzedaży	-653	-466	40,1%	-1 679	-1 727	-2,8%
W tym: koszt sprzedaży zapasów i usług	-653	-454	43,8%	-1 609	-1 676	-4,0%
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>4 153</b>	<b>3 313</b>	<b>25,4%</b>	<b>12 173</b>	<b>9 271</b>	<b>31,3%</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 403	-2 370	1,4%	-7 162	-7 562	-5,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-2 122	-9 199	-76,9%	-8 291	-12 990	-36,2%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-76	-100	-24,0%	-217	-234	-7,3%
Pozostałe przychody	8	293	-97,3%	2 299	309	644,0%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	839	60 499	-98,6%	189	57 727	-99,7%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-130	0	-	-213	0	-
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	-2	-100,0%	6	-4	-250,0%
<b>Zysk/Strata operacyjna</b>	<b>269</b>	<b>52 434</b>	<b>-99,5%</b>	<b>-1 216</b>	<b>46 517</b>	<b>-102,6%</b>
Przychody finansowe	1 966	297	562,0%	8 833	456	1837,1%
Koszty finansowe	-2 715	-1 969	37,9%	-10 219	-5 736	78,2%
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>-480</b>	<b>50 762</b>	<b>-100,9%</b>	<b>-2 602</b>	<b>41 237</b>	<b>-106,3%</b>
Podatek dochodowy	-361	2 171	-116,6%	913	2 414	-62,2%
<b>Zysk/Strata netto</b>	<b>-841</b>	<b>52 933</b>	<b>-101,6%</b>	<b>-1 689</b>	<b>43 651</b>	<b>-103,9%</b>
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,03	1,53	-101,7%	-0,05	1,26	-104,1%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,07	1,53	-104,3%	-0,17	1,26	-113,2%

W trzecim kwartale 2015 roku Grupa CPD SA odnotowała stratę netto w wysokości 0,8 mln PLN, co oznacza pogorszenie wyniku netto o 53,8 mln PLN w stosunku do trzeciego kwartału roku ubiegłego.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w III kwartale 2015 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, główną rolę odegrał spadek pozostałych kosztów administracyjnych w wysokości 7,1 mln PLN oraz wzrost zysku na sprzedaży w kwocie 0,8 mln PLN. Także wzrost przychodów finansowych o 1,7 mln PLN miał pozytywny wpływ na wyniki netto Grupy w ujęciu kwartalnym.

Z kolei głównymi czynnikami mającymi negatywny wpływ na wynik netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego były przede wszystkim spadek dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych o 59,7 mln PLN oraz wzrost kosztów finansowych o 0,7 mln PLN.

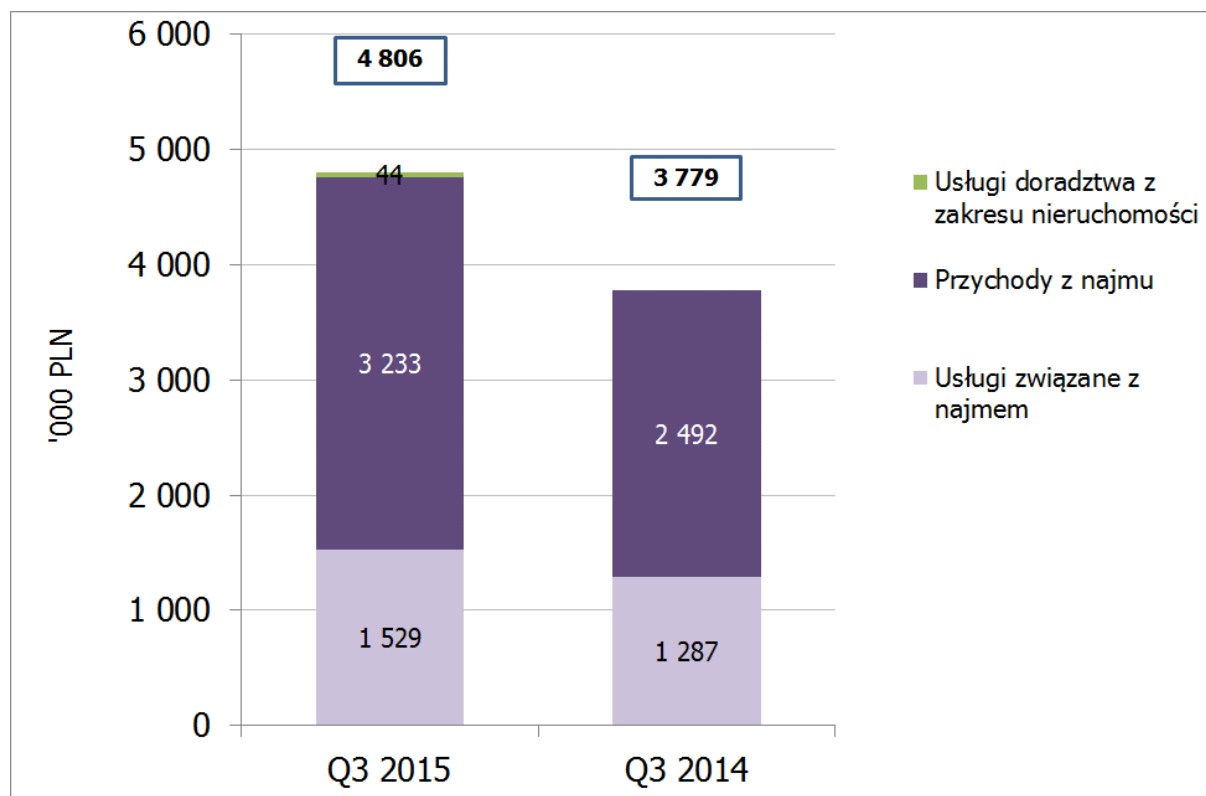
Przychody ze sprzedaży za III kwartał 2015 r. zamknęły się w kwocie 4,8 mln PLN. Największy, bo 67-procentowy udział w tej kwocie reprezentowały przychody z najmu (3,2 mln PLN). W odniesieniu do wartości za 9 miesięcy 2015 roku przychody z najmu wyniosły 9,3 mln PLN wobec 7 mln PLN w analogicznym okresie roku ubiegłego (wzrost wyniósł 33%). Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9.

W III kwartale 2015 r. Grupa nie zarejestrowała przychodów ze sprzedaży zapasów.



## CPD S.A. RAPORT ZA TRZECI KWARTAŁ 2015 R.

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



W III kwartale 2015 r. Grupa rozpoznała dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 0,8 mln PLN, co oznacza spadek o kwotę 59,7 mln PLN w porównaniu z III kwartałem 2014 r. Wzrost wycen w III kwartale 2014 roku dotyczył działek położonych w dzielnicy Ursus w Warszawie i był rezultatem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w lipcu 2014 roku.

W III kwartale 2015 r. pozostałe koszty administracyjne spadły o kwotę 7,1 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. W ujęciu narastającym koszty te spadły o 4,7 mln PLN w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego. Wysokie koszty roku 2014 były rezultatem nieodpłatnego przekazania części działek przeznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod drogi.

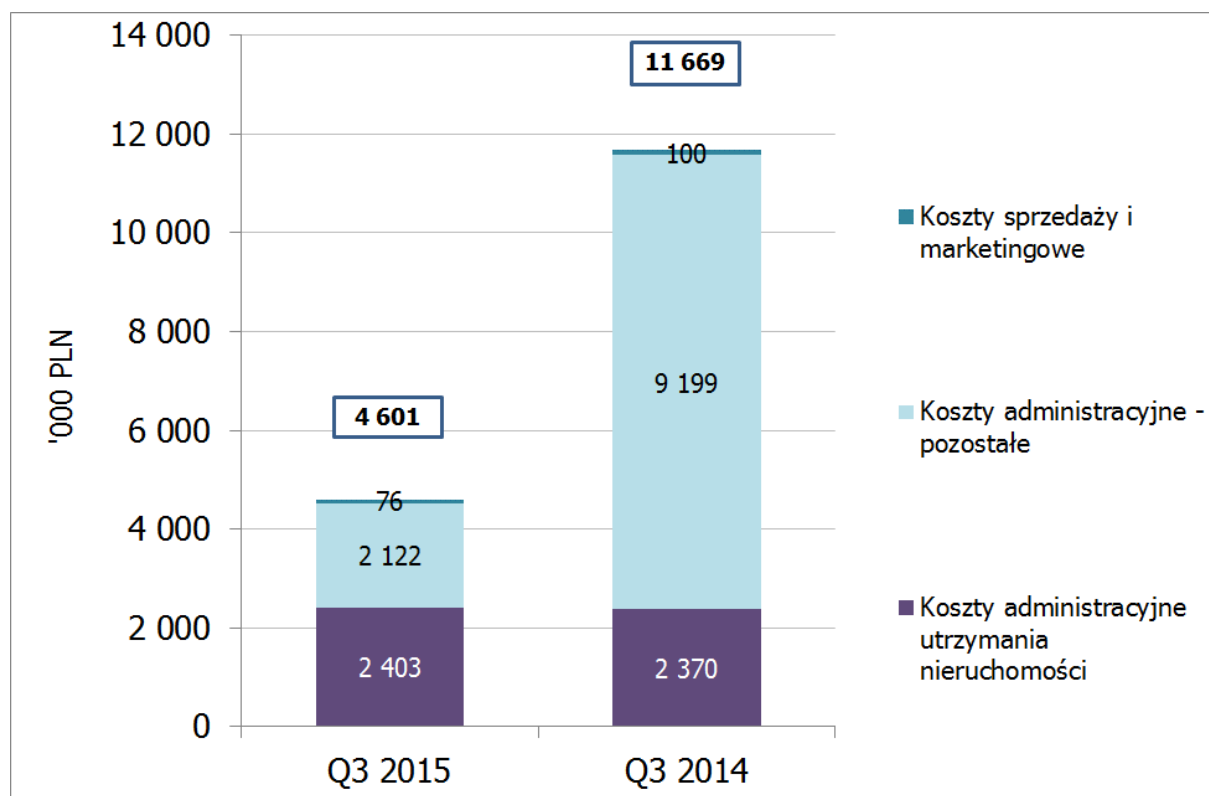
Kolejnym czynnikiem negatywnie wpływającym na wyniki Grupy w III kwartale bieżącego roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego był wzrost kosztów finansowych, spowodowany wzrostem zadłużenia Grupy w okresie ostatnich 12 miesięcy.

W ujęciu narastającym na koniec września 2015 r. Grupa CPD zanotowała zmniejszenie wyniku netto o 45,3 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu obejmującego 9 miesięcy roku ubiegłego. Głównymi czynnikami mającymi pozytywny wpływ na wynik Grupy były przede wszystkim wzrost przychodów finansowych związany z aktualizacją wyceny obligacji zamiennych w kwocie 8,4 mln PLN oraz wzrost zysku na sprzedaży w kwocie 2,9 mln PLN. Spadek pozostałych kosztów administracyjnych o 4,7 mln PLN również przyczynił się do poprawy wyniku Grupy.

Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik Grupy za 9 miesięcy 2015 roku był spadek zysku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 57,5 mln PLN. Również wzrost kosztów finansowych o 4,5 mln PLN miał niekorzystny wpływ na wyniki Grupy CPD SA w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w III kwartale 2015 i 2014 r.

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA TRZECI KWARTAL 2015 R.**



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.09.2015 (w tys. PLN)	31.12.2014 (w tys. PLN)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>654 580</b>	<b>621 056</b>	<b>5,4%</b>
Aktywa trwale, w tym:	608 480	585 907	3,9%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	590 689	581 386	1,6%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	15 199	0	-
<i>Obligacje</i>	0	3 430	-100,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	46 100	35 149	31,2%
<i>Obligacje</i>	3 610	0	-
<i>Zapasy</i>	6 522	6 525	0,0%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	17 182	9 854	74,4%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	18 786	18 770	0,1%
<b>Pasywa razem</b>	<b>654 580</b>	<b>621 056</b>	<b>5,4%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	402 786	404 493	-0,4%
<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>	-5 319	-5 301	0,3%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	431 741	433 430	-0,4%
Zobowiązania razem, w tym:	251 794	216 563	16,3%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	233 288	129 240	80,5%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	18 506	87 323	-78,8%

Na koniec września 2015 r. wartość całkowitych aktywów Grupy wzrosła o 5% w stosunku do stanu na koniec roku 2014. Przede wszystkim wzrosła wartość nieruchomości inwestycyjnych (wzrost o 9,3 mln

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA TRZECI KWARTAL 2015 R.**

PLN), co było głównie rezultatem zakupu udziałów w spółce posiadającej nieruchomości w Ursusie. Wzrosła również wartość aktywów obrotowych (wzrost o 11 mln PLN), między innymi w wyniku wzrostu salda należności handlowych.

Na koniec września 2015 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 402,8 mln PLN, co stanowiło 62% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 38% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku (odpowiednio 65% i 35%).

W okresie 9 miesięcy 2015 roku znacznie wzrosła również wartość zobowiązań. Było to spowodowane głównie emisją obligacji w styczniu 2015 roku oraz postępującym procesem komercjalizacji budynku biurowego IRIS, co wiązało się z koniecznością zaciągania kolejnych transz kredytu w banku BZ WBK w celu sfinansowania prac budowlanych związanych z wyposażeniem powierzchni biurowej.

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

	30.09.2015	31.12.2014
<b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>	<b>38,5%</b>	<b>34,9%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>35,6%</b>	<b>20,8%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23,0%	11,5%
Wyemitowane obligacje	8,5%	3,9%
Wbudowany instrument pochodny	1,6%	3,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,2%	2,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,2%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>2,8%</b>	<b>14,1%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,3%	11,5%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	2,5%	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 września 2015 r. Zmiana ta jest wynikiem między innymi emisji obligacji w styczniu 2015 roku oraz przeklasyfikowania kredytu zaciągniętego w BZ WBK z krótkoterminowego na długoterminowy. Udział zadłużenia krótkoterminowego spadł natomiast z 14,1% według stanu na 31 grudnia 2014 r. do 2,8% na koniec września 2015 r.

#### **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. m<sup>2</sup> wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na koniec trzeciego kwartału 2015 r., budynek jest wynajęty 94%.

- **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU SOLAR PRZY UL CYBERNETYKI 7 B W WARSZAWIE**

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.792 m<sup>2</sup>, 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, Medicover. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 87%.

- **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 m<sup>2</sup>, teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m<sup>2</sup> oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 przeznaczony 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 m<sup>2</sup> powierzchni usługowo-biurowej.

• **ZGODA UOKIKU**

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

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

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

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

• **PODPISANIE PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ 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 Lokia 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. które podjęło uchwały:

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA TRZECI KWARTAL 2015 R.**

---

- 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,
- 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 Wiczowską,
- 2) Panią Iwonę Makarewicz,
- 3) Pana Colina Kingsnortha,
- 4) Pana Johna Purcella

Ponadto, Rada Nadzorcza powierzyła Pani Elżbiecie Wiczowskiej 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.

#### **• OTWARCIE POSTĘPOWANIA LIKWIDACYJNEGO SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

18 sierpnia 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Mandy Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania oraz otwarcia likwidacji Mandy Investments sp. z o.o.

#### **• OTWARCIE POSTĘPOWANIA LIKWIDACYJNEGO SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

18 sierpnia 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, podjęło uchwałę w

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA TRZECI KWARTAL 2015 R.**

---

sprawie rozwiązania oraz otwarcia likwidacji 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

#### **• NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE CPD S.A.**

W dniu 15 września 2015 r. w siedzibie Spółki odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A. które podjęło uchwały:

- 1) w sprawie wyboru przewodniczącego zwyczajnego walnego zgromadzenia,
- 2) w sprawie przyjęcia porządku obrad,
- 3) w sprawie powołania członków rady nadzorczej.

#### **• DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ**

28 września 2015 r. spółka zależna Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa powzięła informację o wydaniu przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzieleniu pozwolenia na budowę. Decyzja dotyczy budowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami na parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego o nazwie „URSA” na terenie części działki o nr ew. 95 z obrębem 2-09-09 przy ul. Hennela w Warszawie – Dzielnica Ursus.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego tereny inwestycyjne w Ursusie, obejmujące obszar około 220 h, stanowiąc będą docelowo unikalny i nowoczesny kompleks mieszkaniowo – rekreacyjno – edukacyjny. Projekt Smart City dzięki swojej lokalizacji i wyjątkowej kompleksowej funkcji mieszkaniowo – edukacyjno – rekreacyjnej oferować będzie swoim mieszkańcom wysoki komfort życia.

Skala inwestycji w Ursusie stwarza możliwość budowy zupełnie nowej jakości tkanki miejskiej. Wielofunkcyjność nowej przestrzeni przyczyni się do atrakcyjności terenu jako miejsca życia, edukacji, prowadzenia businessu i tworzenia miejsc pracy.

Ursa Smart City, stanowi pierwszy etap projektu Smart City, który zostanie realizowany u zbiegu ulic Hennela i Dyrekcyjnej i zaoferuje łącznie cztery budynki, w których planowanych jest 356 mieszkań o powierzchniach od 32 do 102 m<sup>2</sup>. Zasadniczą część oferty stanowią lokale dwu- i trzypokojowe, które od wielu lat niezmiennie cieszą się największym zainteresowaniem klientów. Na parterach budynków przewidziane są powierzchnie handlowo-usługowe o metrażach od 19 do 103 m<sup>2</sup>, a w kondygnacji podziemnej parking dla 359 samochodów. Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A. Projekt osiedla przygotowała pracownia Hermanowicz Rewski Architekci.

#### **• ZAWARCIE UMOWY SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

8 października 2015 r. spółka zależna Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawarła z UNIBEP S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa.

Na mocy Umowy Smart City zleciła UNIBEP S.A. wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa robót wybudowania osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City obejmującego budowę czterech nowoczesnych i specjalnie zaprojektowanych pod względem funkcjonalności budynków mieszkalnych, wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędnymi robotami towarzyszącymi. Inwestycja zlokalizowana przy ul. Hennela w Warszawie – Dzielnica Ursus.

Prace realizowane będą w dwóch etapach, przy czym w związku z zawarciem Umowy zlecona została realizacja pierwszego etapu, w ramach którego zostanie wykonany jeden budynek mieszkalny wraz z



garażem podziemnym pod czterema budynkami (mieszczącym łącznie 359 miejsc postojowych). W budynku o wysokości 7 kondygnacji naziemnych znajdować się będzie 181 mieszkań i 13 lokali usługowych.

Jednocześnie decyzję o realizacji drugiego etapu Zamawiający może podjąć w każdym czasie, zawiadamiając o tym Emitenta nie później niż 2 miesiące przed planowanym terminem rozpoczęcia budowy tego etapu.

Termin realizacji pierwszego etapu przypada na okres październik 2015 r. – luty 2017 r. Z kolei termin ewentualnej realizacji drugiego etapu został określony na 59 tygodni od dnia rozpoczęcia robót w ramach tego etapu.

Wynagrodzenie ryczałtowe UNIBEP S.A. za wykonanie pierwszego etapu inwestycji wynosi 43,7 mln zł netto. Z kolei wynagrodzenie z tytułu ewentualnej realizacji drugiego etapu zostało określone na 23,8 mln zł netto.

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

Umowa o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa jest kontynuacją umowy inwestycyjnej zawartej przez spółki 10 września 2014 roku, na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

## **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 okresie 9 miesięcy 2015 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów zwiększył się o 0,07 mln PLN.

## **8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW**

W okresie 9 miesięcy 2015 r. Grupa odnotowała dodatni wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 0,19 mln PLN. W analogicznym okresie 2014 roku zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 57,73 mln PLN.

## **9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW**

W okresie 9 miesięcy 2015 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 0,61 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 września 2015 r. Grupa wykazywała w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 1,56 mln PLN.

Na dzień 30 września 2015 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 14,13 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 sprawozdawczym 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 okresie sprawozdawczym 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 TRZECI KWARTAL 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 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

## **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**

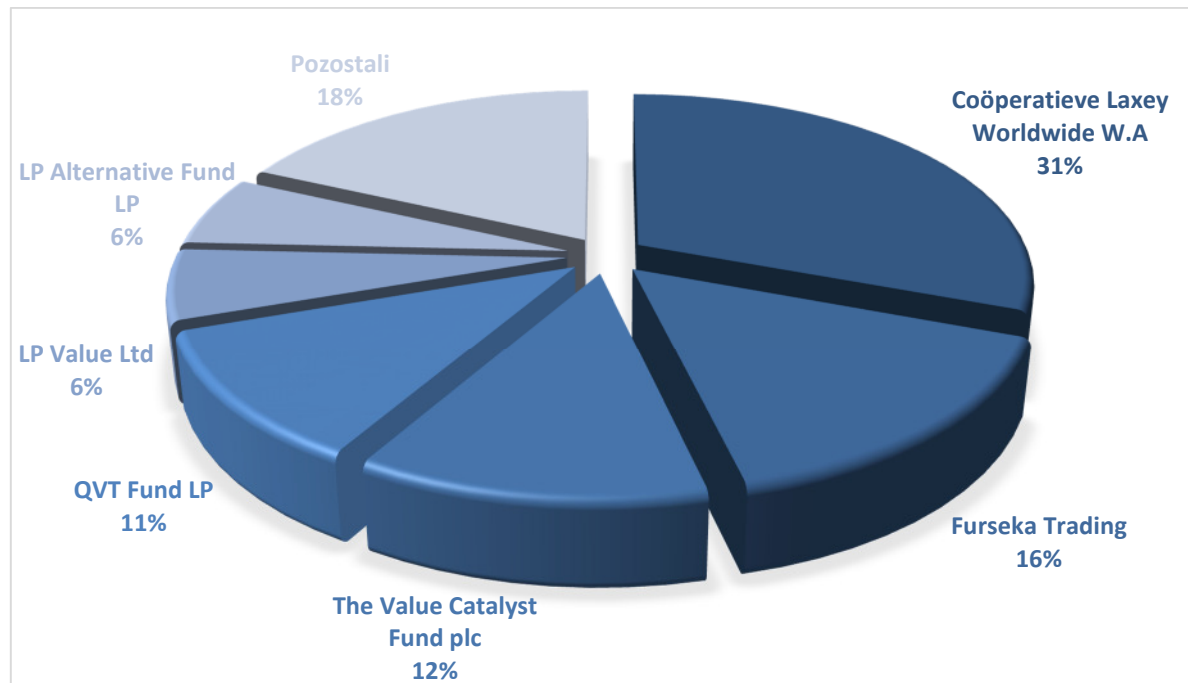
W okresie sprawozdawczym Grupa CPD nie odnotowała znaczących zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

## **24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH**

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

**25.AKCYONARIUSZE 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
<b>Coöperatieve Laxey Worldwide W.A</b>	10 082 930	Na okaziciela	10 082 930	30.68 %	30.68 %
<b>Furseka Trading</b>	5 137 222	Na okaziciela	5 137 222	15.63 %	15.63 %
<b>The Value Catalyst Fund plc</b>	3 975 449	Na okaziciela	3 975 449	12.10 %	12.10 %
<b>QVT Fund LP</b>	3 701 131	Na okaziciela	3 701 131	11.26 %	11.26 %
<b>LP Value Ltd</b>	2 005 763	Na okaziciela	2 005 763	6.10 %	6.10 %
<b>LP Alternative Fund LP</b>	2 003 981	Na okaziciela	2 003 981	6.10 %	6.10 %
<b>Pozostali</b>	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:

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA TRZECI KWARTAL 2015 R.**

---

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%
<b>RAZEM</b>		<b>47 232</b>	<b>4 723</b>	<b>0,14%</b>	<b>0,14%</b>

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 września 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 42 467 tys. PLN;
- zobowiązanie z tytułu kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK SA w kwocie 77 867 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 Lokia 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 Lokia 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**

Członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na trzecią kadencję, która upływa 15 września 2018 roku. Na dzień 30 września 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 TRZECI KWARTAL 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 września 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 III kwartału 2015 uległ zmianie w porównaniu do stanu na koniec III kwartału 2014 w postaci rezygnacji Pana Piotra Turchońskiego 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. Komercjalizacja 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



**CPD S.A.**

**RAPORT ZA TRZECI KWARTAL 2015 R.**

---

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2015  
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2015 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za trzeci kwartał 2015 r.

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

(dane finansowe niebadane)

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	21
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	Podatek dochodowy	26
21	Operacyjne przepływy pieniężne	26
22	Transakcje z jednostkami powiązanymi	27
23	Wyplata dywidendy	27
24	Zysk na akcję	27
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	Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	34
29.9	Należności handlowe oraz pozostałe należności	35
29.10	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	35
29.11	Zysk na jedną akcję	35
29.12	Wyemitowane obligacje	36
29.13	Koszty administracyjne	38

	Strona
29.14 Przychody i koszty finansowe	38
29.15 Odroczone podatki dochodowe	39
29.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	40
29.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	40
29.18 Kapitał podstawowy	43

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

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

Nota	Za okres				
	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014	
	<i>(niebadane)</i>				
Przychody ze sprzedaży	14	4 806	3 779	13 852	10 998
Koszty sprzedaży	15	( 653)	( 466)	(1 679)	(1 727)
<i>w tym: koszt sprzedaży zapasów i usług zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów</i>		<i>( 653)</i>	<i>( 454)</i>	<i>(1 609)</i>	<i>(1 676)</i>
		0	( 12)	( 70)	( 12)
<b>WYNIK NA SPRZEDAŻY</b>		<b>4 153</b>	<b>3 313</b>	<b>12 173</b>	<b>9 271</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(2 403)	(2 370)	(7 162)	(7 562)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(2 122)	(9 199)	(8 291)	(12 990)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		( 76)	( 100)	( 217)	( 234)
Pozostałe przychody	18	8	293	2 299	309
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	839	60 499	189	57 727
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		( 130)	0	( 213)	0
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	( 2)	6	( 4)
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>269</b>	<b>52 434</b>	<b>(1 216)</b>	<b>46 517</b>
Przychody finansowe	19	1 966	297	8 833	456
Koszty finansowe	19	(2 715)	(1 969)	(10 219)	(5 736)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>( 480)</b>	<b>50 762</b>	<b>(2 602)</b>	<b>41 237</b>
Podatek dochodowy	20	( 361)	2 171	913	2 414
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>( 841)</b>	<b>52 933</b>	<b>(1 689)</b>	<b>43 651</b>
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		( 18)	( 5)	( 18)	( 180)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>( 859)</b>	<b>52 928</b>	<b>(1 707)</b>	<b>43 471</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	24	(0,03)	1,53	(0,05)	1,26
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	24	(0,07)	1,53	(0,17)	1,26

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 trzeci kwartał 2015 r. stanowią jego integralną część.

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	Nota	2015-09-30 <i>(niebadane)</i>	2014-12-31
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	4	590 689	581 386
Rzeczowe aktywa trwałe		962	914
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		68	92
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	15 199	0
Obligacje		0	3 430
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	1 562	85
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>608 480</b>	<b>585 907</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6	6 522	6 525
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	17 182	9 854
- <i>należności i pożyczki</i>		<i>10 868</i>	<i>4 851</i>
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		<i>6 314</i>	<i>5 003</i>
Obligacje		3 610	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	18 786	18 770
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>46 100</b>	<b>35 149</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>654 580</b>	<b>621 056</b>

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.**

	Nota	2015-09-30	2014-12-31
		<i>(niebadane)</i>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>			
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		(5 319)	(5 301)
Skumulowane zyski (straty)		431 741	433 430
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>402 786</b>	<b>404 493</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 069	1 494
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	150 688	71 484
Wyemitowane obligacje	12	55 870	24 065
Wbudowany instrument pochodny	12	10 532	18 815
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	14 129	13 382
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>233 288</b>	<b>129 240</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	16 675	15 830
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		75	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	1 756	71 493
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>18 506</b>	<b>87 323</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>251 794</b>	<b>216 563</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>654 580</b>	<b>621 056</b>

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 trzeci kwartał 2015 r. stanowią jego integralną część.

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty) Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
<b>Stan na 01-01-2014</b>	<b>3 460</b>	<b>(12 300)</b>	<b>0</b>	<b>(3 847)</b>	<b>987</b>	<b>341 062</b>	<b>329 362</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	( 180)	0	0	( 180)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	43 651	43 651
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>( 180)</b>	<b>-</b>	<b>43 651</b>	<b>43 471</b>
<b>Stan na 30-09-2014 /niebadane</b>	<b>3 460</b>	<b>(12 300)</b>	<b>0</b>	<b>(4 027)</b>	<b>987</b>	<b>384 713</b>	<b>372 833</b>
<b>Stan na 01-01-2015</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>(5 301)</b>	<b>987</b>	<b>433 430</b>	<b>404 493</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	( 18)	0	0	( 18)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(1 689)	(1 689)
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>( 18)</b>	<b>-</b>	<b>( 1 689)</b>	<b>( 1 707)</b>
<b>Stan na 30-09-2015 /niebadane</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 319)</b>	<b>987</b>	<b>431 741</b>	<b>402 786</b>

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 trzeci kwartał 2015 r. stanowią jego integralną część.



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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony	
		30-09-2015 <i>(niebadane)</i>	30-09-2014 <i>(niebadane)</i>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	(7 153)	(7 391)
Odsetki zapłacone		(2 108)	(1 111)
Zapłacony podatek dochodowy		0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(9 261)</b>	<b>(8 502)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(4 715)	(11 061)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		( 188)	( 186)
Nabycie jednostki zależnej		(23 059)	0
Zwrot pożyczek udzielonych		20	143
Środki pieniężne przejęte w drodze nabycia udziałów w jednostce zależnej		939	0
Odsetki otrzymane		44	76
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(26 959)</b>	<b>(11 028)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Otrzymane kredyty i pożyczki		8 130	49 842
Emisje obligacji		29 552	18 789
Splata kredytów i pożyczek		(1 446)	(41 360)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>36 236</b>	<b>27 271</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>16</b>	<b>7 741</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>18 770</b>	<b>11 981</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>18 786</b>	<b>19 722</b>

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczkowska  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
John Purcell  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2015 r. stanowią jego integralną część.

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), ul. Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 26 lutego 2007 r. (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 r. Spółka zmieniła nazwę na POEN S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. pod numerem KRS 0000277147. 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 36 spółek zależnych. Zmiany w strukturze grupy w okresie od 1 stycznia do 30 września 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.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 września 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.

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

**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.

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

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

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

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

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

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

Grupa zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2017 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego 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 umożliwi 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 udziały 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.

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

### Zmiany do MSR 1

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

Grupa zastosuje powyższą zmianę od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego 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.;

- 18 sierpnia 2015 r. zostały rozpoczęte procesy likwidacji spółek zależnych 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k., oraz Mandy 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.

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami.

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 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 m<sup>2</sup>
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 50.075 m<sup>2</sup>
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 17.680 m<sup>2</sup>; zakładana stawka najmu pow. biurowej 11 EUR za m<sup>2</sup>; 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**

Przysłe 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 powierzchniowo 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 września 2015 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,70% - 9,25%

W trzecim kwartale 2015 r. Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 839 tys PLN, wynikający głównie z fluktuacji kursów walutowych.

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 niepowiązanymi 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.

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. Przysłe 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.



**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych**

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocie 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 - 44,73% - 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 30.09.2015 wartość zobowiązania z tytułu wbudowanego elementu pochodnego wynosi 10,5 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, Lokia Enterprises Ltd ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość godziwą nieruchomości będących własnością ich spółek zależnych.

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

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 września 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.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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 trzecim kwartale 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 notce 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**

	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
<b>Stan na początku roku</b>	<b>581 386</b>	<b>442 793</b>
Nakłady inwestycyjne	4 715	11 061
Przekazanie Miastu działki pod drogę	(5 818)	(6 632)
Nabycie	23 990	0
Zbycie nieruchomości w związku z zawarciem wspólnego przedsięwzięcia (nota 8)	(16 620)	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	189	58 330
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	2 847	( 7)
	<b>590 689</b>	<b>505 545</b>

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 okresie od stycznia do września 2015 r. wyniosły 4 715 tys. PLN (z czego w trzecim kwartale 827 tys PLN), wiązały się głównie z pracami wykończeniowymi dla najemców w budynku Iris w związku z jego komercjalizacją.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
- przynoszących dochody z czynszów	964	959	2 970	2 927
- pozostałych	0	19	54	88
	<b>964</b>	<b>978</b>	<b>3 024</b>	<b>3 015</b>

**5 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	30-09-2015	31-12-2014
Należności handlowe	7 692	803
Należności publicznoprawne	2 842	3 723
Należności od jednostek powiązanych	20	0
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	0	( 307)
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	6 314	5 310
Należności pozostałe	314	325
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>17 182</b>	<b>9 854</b>
Należności długoterminowe	0	0
<b>Razem należności</b>	<b>17 182</b>	<b>9 854</b>

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

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****6 Zapasy**

	<b>30-09-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>Na początku roku</b>	<b>6 525</b>	<b>7 773</b>
Nakłady inwestycyjne	70	19
Odpis aktualizujący	( 70)	(1 172)
Różnice kursowe	( 3)	( 95)
	<b>6 522</b>	<b>6 525</b>

W pierwszym półroczu 2015 Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów.

**7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	<b>30-09-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 473	16 366
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 188	774
Krótkoterminowe depozyty bankowe	3 125	1 630
	<b>18 786</b>	<b>18 770</b>

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:

	<b>30-09-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	15 199	0
	<b>30-09-2015</b>	
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>0</b>	
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	( 213)	
Pozostałe korekty	( 60)	
Bilans zamknięcia na dzień 30 września	<b>15 199</b>	

(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 września 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 roku została zaprezentowana w poniższej tabeli:

	<b>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</b>
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>151</b>
<i>Nakłady na nieruchomości</i>	151
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>30 727</b>
<i>Zapasy</i>	18 580
<i>Należności</i>	12 021
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	126
<b>Suma aktywów</b>	<b>30 878</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>420</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	420
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>—</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>420</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>30 458</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	15 229
Korekty konsolidacyjne	( 30)
Udzielone pożyczki	0
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>15 199</b>

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 notce 19.

**9 Kapitał podstawowy**

	<b>Liczba akcji</b>		<b>Wartość akcji</b>	
	<b>30-09-2015</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>30-09-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
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.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania****Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>30-09-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Kaucje najemców	2 069	1 494

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>30-09-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Zobowiązania handlowe	721	827
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	18	0
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	678	284
Pozostałe zobowiązania	455	504
Kaucje od najemców	118	138
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	14 685	14 077
	<b>16 675</b>	<b>15 830</b>

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**

	<b>30-09-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	118 578	42 221
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32 110	29 263
	<b>150 688</b>	<b>71 484</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0
Kredyty bankowe	1 756	71 493
	<b>1 756</b>	<b>71 493</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>152 444</b>	<b>142 977</b>

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

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 42 467 tys. PLN (z czego 40 711 tys. PLN prezentowane jako część długoterminowa, zaś 1 756 tys. PLN jako krótkoterminowa);
- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 77 867 tys. PLN.

W odniesieniu do kredytu udzielonego pierwotnie 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.

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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. przypadła w jednym z poniższych terminów:

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

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

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 Lokia 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

	30-09-2015	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	<b>50 875</b>	<b>50 875</b>
Koszty odsetek naliczonych	2 363	623
Wycena na dzień bilansowy	346	476
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(17 377)	(9 094)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	<b>36 207</b>	<b>42 880</b>
<i>b/ emisja obligacji serii B</i>		
Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r. (*)	29 552	0
Koszty odsetek naliczonych	591	0
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	52	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	<b>30 195</b>	<b>0</b>

(\*) 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.

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Wbudowany element pochodny wynika z:

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

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

	30-09-2015	31-12-2014
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>1 562</b>	<b>85</b>
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>14 129</b>	<b>13 382</b>



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

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

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
Przychody z najmu	3 233	2 492	9 347	7 003
Sprzedaż zapasów	0	0	0	16
Sprzedaż środków trwałych	0	0	0	86
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	44	0	88	0
Usługi związane z najmem	1 529	1 287	4 417	3 893
	<b>4 806</b>	<b>3 779</b>	<b>13 852</b>	<b>10 998</b>

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 trzecim kwartale 2015 r. 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 trzecim kwartale 2015 r. Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów.

**15 Koszt sprzedaży**

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
Koszt sprzedanych zapasów	0	0	0	14
Koszt sprzedanych środków trwałych	0	0	0	39
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	12	70	12
Koszt wykonanych usług	653	454	1 609	1 662
	<b>653</b>	<b>466</b>	<b>1 679</b>	<b>1 727</b>

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

**16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości**

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
Koszty pracownicze	329	263	902	952
Utrzymanie nieruchomości	984	975	3 044	3 009
Podatki od nieruchomości	762	692	2 300	2 220
Użytkowanie wieczyste	272	396	756	1 247
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	56	44	160	134
	<b>2 403</b>	<b>2 370</b>	<b>7 162</b>	<b>7 562</b>

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

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

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
Usługi doradcze	1 336	1 591	5 493	3 793
Wynagrodzenie audytora	91	87	91	156
Transport	36	1	64	23
Podatki	43	111	343	152
Utrzymanie biura	536	474	1 496	1 539
Pozostałe usługi	61	6 830	448	7 027
Nieodliczony VAT	23	89	164	258
Odpisy aktualizujące wartość należności	( 4)	16	192	42
	<b>2 122</b>	<b>9 199</b>	<b>8 291</b>	<b>12 990</b>

W grupie kosztów administracyjnych w trzecim kwartale 2015 roku Grupa odnotowała spadek kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku o 255 tys. PLN.

**18 Pozostałe przychody**

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
Rozwiązanie rezerw	0	-1	1 088	( 1)
Pozostałe	8	294	1 211	310
	<b>8</b>	<b>293</b>	<b>2 299</b>	<b>309</b>

**19 Przychody i koszty finansowe**

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	( 732)	( 894)	(2 356)	(2 407)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	( 589)	( 413)	(1 822)	(1 239)
- Koszty pozostałych odsetek	(1 372)	( 218)	(4 043)	( 677)
- Pozostałe	( 8)	( 103)	( 510)	( 259)
Różnice kursowe netto	0	( 311)	0	( 804)
Pozostałe koszty finansowe	( 14)	( 30)	( 516)	( 350)
Wynik na zmianie spółki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	0	0	( 972)	0
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(2 715)</b>	<b>(1 969)</b>	<b>(10 219)</b>	<b>(5 736)</b>
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	20	3	71	47
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	61	294	180	409
Aktualizacja wyceny obligacji	3 285	0	8 282	0
Różnice kursowe netto	(1 400)	0	300	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 966</b>	<b>297</b>	<b>8 833</b>	<b>456</b>

W trzecim kwartale 2015 r. Grupa wykazała stratę z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych na wycenie kredytów BZ WBK i mBank Hipoteczny udzielonych w EUR.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****20 Podatek dochodowy**

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
Podatek bieżący:				
<i>Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego</i>	0	2	0	2
<i>Korekty dotyczące lat ubiegłych</i>	0		( 183)	0
Podatek odroczoney	361	(2 173)	( 730)	(2 416)
	<b>361</b>	<b>(2 171)</b>	<b>( 913)</b>	<b>(2 414)</b>

**21 Operacyjne przepływy pieniężne**

	Okres 9 miesięcy zakończony	
	30-09-2015	30-09-2014
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(2 602)	41 237
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	141	154
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	23	0
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	( 15)	( 180)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	( 189)	(58 330)
– przekazanie działek miastu	0	6 632
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0	39
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	213	0
– wyniku ze zmiany jednostki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	972	0
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	(8 283)	0
– kosztów z tytułu odsetek	4 830	2 445
– przychodów z tytułu odsetek	( 180)	( 256)
– różnic kursowych	( 586)	4 761
– utraty wartości zapasów	70	2
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	52	0
– inne korekty	147	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	( 762)	(7 870)
– zmiana stanu zapasów	( 70)	( 12)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 914)	3 987
	<b>(7 153)</b>	<b>(7 391)</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****22 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	65	60	155	180
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	77	60	236	179
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	185	1 606	1 181	2 314
			30-09-2015	31-12-2014
Łączne należności			0	0

**b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
<b>Przychody</b>				
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	61	0	130	0
<i>Laxey Cooperative</i>	0	0	6	0
<b>Koszty</b>				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	2	191	22	248
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	1	0	3	0
			30-09-2015	31-12-2014
Należności			20	0
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>				

**23 Wypłata dywidendy**

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

**24 Zysk na akcję**

	01-07-2015- 30-09-2015	01-07-2014- 30-09-2014	01-01-2015- 30-09-2015	01-01-2014- 30-09-2014
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	( 841)	52 933	(1 689)	43 651
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	34 595	32 863	34 595
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(0,03)	1,53	(0,05)	1,26
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	(2 815)	52 933	(7 094)	43 651
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	34 595	42 654	34 595
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,07)	1,53	(0,17)	1,26

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Na rozwodnienie straty na 30 września 2015 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (1.740 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-130 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-8.283 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 trzecim kwartale 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 8 października 2015 r. spółka Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zawarła z UNIBEP S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, w ramach wspólnego przedsięwzięcia utworzonego przez spółki z grup kapitałowych CPD S.A. i UNIBEP S.A. Na mocy Umowy Smart City zleciła UNIBEP S.A. wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa robót wybudowania osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA, w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Otrzymała przez spółkę Smart City decyzja wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzająca projekt budowlany oraz pozwolenie na budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego na działce o nr ew. 95 z obrębu 2-09-09 uprawomocniło się 20 października 2015 r.

16 października 2015 r. Grupa otrzymała odszkodowanie od M.St. Warszawy za przekazane miastu działki w kwocie 6.977 tys. PLN.

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

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****29 Śródroczne informacje jednostki dominującej****29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	1/7/2015 - 30/9/2015	1/7/2014 - 30/9/2014	01/01/2015 - 30/9/2015	1/1/2014 - 30/9/2014
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży		110	131	374	428
Koszty administracyjne	29.13	( 606)	(3 786)	(1 602)	(4 723)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		( 43)	( 38)	( 119)	( 121)
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne		( 4)	10 440	(11 990)	(6 253)
Przychody z tytułu odsetek		3 778	4 635	11 482	13 825
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>3 235</b>	<b>11 382</b>	<b>(1 855)</b>	<b>3 156</b>
Przychody finansowe	29.14	3 169	70	8 800	625
Koszty finansowe	29.14	(1 393)	( 127)	(3 921)	( 257)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>5 011</b>	<b>11 325</b>	<b>3 024</b>	<b>3 524</b>
Podatek dochodowy	27.15	0	0	0	0
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>5 011</b>	<b>11 325</b>	<b>3 024</b>	<b>3 524</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		0,15	0,33	0,09	0,10
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		(0,01)	0,33	(0,06)	0,10

\_\_\_\_\_  
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 stanowią jego integralną część.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30/9/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		3	6
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		4	7
Należności długoterminowe	29.7	474 108	443 516
Udziały w jednostkach zależnych	29.5	0	0
Obligacje	27.6	0	3 430
		<b>474 115</b>	<b>446 959</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.9	669	104
Obligacje	27.6	3 610	0
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7 173	12 071
		<b>11 452</b>	<b>12 175</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>485 567</b>	<b>459 133</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy		3 286	3 286
Kapitał rezerwowy		987	987
ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(368 837)	(371 861)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>404 170</b>	<b>401 146</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	27.10	12 884	12 769
Wyemitowane obligacje	27.11	55 870	24 065
Wbudowany instrument finansowy		10 532	18 815
		<b>79 286</b>	<b>55 649</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 111	2 338
		<b>2 111</b>	<b>2 338</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>485 567</b>	<b>459 133</b>

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 stanowią jego integralną część.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał podstawowy	wbudowany w dniu	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad	Akcje własne	Skumulowane zyski (straty)			Razem
			wartością nominalną akcji		Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
<b>Stan na 1/1/2014</b>	<b>3 460</b>	<b>0</b>	<b>796 643</b>	<b>( 12 300)</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 475 391)</b>	<b>313 398</b>
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>								
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	3 524	3 524
	0	0	0	0	0	0	3 524	3 524
<b>Stan na 30/9/2014 /niebadane</b>	<b>3 460</b>	<b>0</b>	<b>796 643</b>	<b>( 12 300)</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 471 867)</b>	<b>316 923</b>
<b>Stan na 1/1/2014</b>	<b>3 460</b>	<b>0</b>	<b>796 643</b>	<b>( 12 300)</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 475 391)</b>	<b>313 398</b>
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>								
Obniżenie kapitału przez umorzenie akcji	( 174)	0	0	12 300	0	0	(12 126)	0
Obligacje objęte przez akcjonariuszy	0	(27 909)	0	0	0	0	0	(27 909)
	( 174)	(27 909)	0	12 300	0	0	(12 126)	(27 909)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	115 656	115 656
	0	0	0	0	0	0	115 656	115 656
<b>Stan na 31/12/2014</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 371 861)</b>	<b>401 146</b>
<b>Stan na 01/01/2015</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 371 861)</b>	<b>401 146</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	3 024	3 024
	0	0	0	0	0	0	3 024	3 024
<b>Stan na 30/9/2015 /niebadane</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 368 837)</b>	<b>404 170</b>

\_\_\_\_\_  
 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 stanowią jego integralną część.



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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Nota	01/01/2015 - 30/9/2015 <i>(niebadane)</i>	1/1/2014 - 30/9/2014 <i>(niebadane)</i>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.16	(1 481) 7 072
Odsetki zapłacone		(1 372) 0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(2 853) 7 072</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Udzielone pożyczki		(51 570) (19 760)
Zwrot pożyczek udzielonych		18 189 5 615
Nabycie aktywów finansowych		0 (7 643)
Odsetki otrzymane		1 866 570
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(31 515) (21 218)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Otrzymane kredyty i pożyczki		0 3 533
Splata kredytów i pożyczek		(82) (374)
Emisja obligacji		29 552 18 789
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>29 470 21 948</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(4 898) 7 802</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>12 071 6 355</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>7 173 14 157</b>

\_\_\_\_\_  
 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 stanowią jego integralną część.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29.5 Udziały w jednostkach zależnych**

<b>Nazwa</b>	<b>Państwo</b>	<b>Udział</b>	<b>30/9/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
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)
			<b>0</b>	<b>0</b>

**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 września 2015 - 610 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016.

**29.7 Należności długoterminowe**

	<b>30/9/2015</b>	<b>31/12/2014*</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	486 794	453 478
- odsetki	89 086	79 819
Odpis z tytułu utraty wartości	(101 771)	(89 781)
	<b>474 108</b>	<b>443 516</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym**

<b>Jednostka powiązana</b>	<b>Kwota główna</b>	<b>Naliczone</b>		<b>Oprocentowanie</b>	<b>Marża</b>	<b>Termin spłaty</b>
		<b>odsetki</b>				
2/124 Gaston Investments	2 992	373		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	2 801	326		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	5 842	986		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	3 918	383		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	2 457	321		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	1 632	214		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	4 897	564		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	1 072	140		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	1 985	160		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	1 255	141		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	3 434	423		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	3 353	381		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	1 840	173		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	484	74		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	3 238	304		3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	536	74		3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

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

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
20/140 Gaston Investments	613	87	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	4 980	572	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	0	(263)			
Blaise Gaston Investments	6 136	691	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	24 122	5 035	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	12 960	6 096	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	161 837	31 899	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	(37 218)	(30 892)			
Celtic Investments Ltd	1 769	43	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	(1 599)	(33)			
Challange 18	164 195	32 290	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	3 305	123	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	(2 845)	(42)			
Gaston Investments	8 307	335	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	(3 112)	(309)			
HUB Developments	2 423	255	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>	0	(110)			
Robin Investments	0	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	50 995	6 577	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises Limited</i>	(18 868)	(6 157)			
Celtic Asset Management	23	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
IMES	3 063	43	3M WIBOR	1,55%	26.03.2020
Smart City	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
	<b>422 828</b>	<b>51 280</b>			

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 Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne**

<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2014</b>	<b>337 000</b>
Odpis za okres 01/01/15-30/09/15	0
<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 30.09.2015</b>	<b>337 000</b>
<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2014</b>	<b>110 108</b>
Odpis za okres 01/01/15-30/09/15	11 666
<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 30.09.2015</b>	<b>121 774</b>
<b>Razem odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne</b>	<b>11 666</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29.9 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	<b>30/9/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Należności od jednostek powiązanych	137	74
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	448	0
- pożyczka	16 007	15 961
- odsetki	4 768	4 366
- odpis	(20 328)	(20 328)
Należności publiczno-prawne	2	9
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	60	16
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	22	5
	<b>669</b>	<b>104</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim**

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone		Marża	Termin spłaty
		odsetki	Oprocentowanie		
Mandy Investments	16 007	4 768	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	<i>(15 961)</i>	<i>(4 366)</i>			

**29.10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy**

	<b>30/9/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 884	12 769
	<b>12 884</b>	<b>12 769</b>

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 września 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 września 2015 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 552 tys. PLN (kapitał: 7 771 tys. PLN, odsetki: 1 781 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 3 302 tys. PLN (kapitał: 3 159 tys. PLN, odsetki: 143 tys. PLN).

**29.11 Zysk na jedną akcję**

	<b>1/7/2015 - 30/9/2015</b>	<b>1/7/2014 - 30/9/2014</b>	<b>01/01/2015 - 30/9/2015</b>	<b>1/1/2014 - 30/9/2014</b>
Strata netto okresu	5 011	11 325	3 024	3 524
Skorygowana liczba akcji zwykłych	32 863	34 596	32 863	34 596
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,15	0,33	0,09	0,10
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	( 394)	11 325	(2 381)	3 524
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	34 596	42 654	34 596
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,01)	0,33	(0,06)	0,10

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29.11 Zysk na jedną akcję -cd**

Na rozwodnienie zysku na 30 września 2015 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (1.740 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-131 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-8.282 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.

**29.12 Wyemitowane obligacje**

	<b>30/9/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
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	<b>50 875</b>	<b>50 875</b>
Koszty odsetek naliczonych	2 363	623
Wycena na dzień bilansowy	346	476
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(17 377)	(9 094)
Element pochodny na dzień bilansowy	<b>36 207</b>	<b>42 880</b>

**Obligatariusz**

	<b>30/9/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	1	0
Laxey Investors Limited	0	1
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	7	7
Laxey Partners Ltd	1	1
LP Value Ltd	7	7
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	1	1
The Value Catalyst Fund Limited	13	13
QVT Fund LP	17	17
Quintessence Fund LP	3	3
Lars E Bader	7	7
Co-op	33	33
Furseka	17	17
Broadmeadow	3	3

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29.12 Wyemitowane obligacje - cd**

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

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

Wbudowany element pochodny wynika z:

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

	<b>30/9/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
b) emisja obligacji serii B		
Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r.	29 552	0
Koszty odsetek naliczonych	591	0
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	52	0
<b>Wartość obligacji na dzień bilansowy</b>	<b>30 195</b>	<b>0</b>

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

- Emitent nie określił celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, nie określił także przedsięwzięcia, które ma zostać sfinansowane z emisji Obligacji.
- Emitowane Obligacje są obligacjami na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, zabezpieczonymi, nie mającymi formy dokumentu.
- Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji wynosi nie więcej niż 30.000.000 PLN.
- Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN.
- Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 4 lata po dniu emisji Obligacji, tj. na dzień 13 stycznia 2019 roku (dalej „Data Wykupu”) – z zastrzeżeniem przypadków wcześniejszego przedterminowego wykupu Obligacji w razie zaistnienia przypadków naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje lub na żądanie Emitenta.
- Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 9,1% w skali roku.
- Jeżeli Emitent nie wykupi Obligacji wcześniej w sytuacji wystąpienia przypadków naruszenia na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta, wykup Obligacji nastąpi w Dacie Wykupu i zostanie dokonany poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, powiększonej o należne, a niewypłacone odsetki od Obligacji.

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29.13 Koszty administracyjne**

	1/7/2015 - 30/9/2015	1/7/2014 - 30/9/2014	01/01/2015 - 30/9/2015	1/1/2014 - 30/9/2014
Usługi doradcze	42	150	227	246
Wynagrodzenia	235	209	726	739
Wynagrodzenie audytora	67	87	68	116
Nieodliczany VAT	72	43	142	123
Pozostałe usługi	190	3 297	439	3 499
	<b>606</b>	<b>3 786</b>	<b>1 602</b>	<b>4 723</b>

**29.14 Przychody i koszty finansowe**

	1/7/2015 - 30/9/2015	1/7/2014 - 30/9/2014	01/01/2015 - 30/9/2015	1/1/2014 - 30/9/2014
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	15	2	53	15
Pozostałe przychody finansowe	102	60	180	597
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	3 285	0	8 282	0
Różnice kursowe netto	( 233)	8	285	13
<b>Przychody finansowe</b>	<b>3 169</b>	<b>70</b>	<b>8 800</b>	<b>625</b>
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	69	93	214	221
- Odsetki od obligacji	1 271	0	3 654	0
- Pozostałe	11	34	53	36
<b>Koszty finansowe</b>	<b>1 351</b>	<b>127</b>	<b>3 921</b>	<b>257</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29.15 Odroczonego podatek dochodowy****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Na dzień 1 stycznia 2014</b>	<b>15 237</b>
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 002
Naliczone odsetki od obligacji	82
Różnice kursowe	45
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 - przed kompensatą</b>	<b>18 366</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 366)
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 - po kompensacie</b>	<b>0</b>
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 958
Naliczone odsetki od obligacji	34
Różnice kursowe	6
<b>Na dzień 30 września 2015 - przed kompensatą</b>	<b>20 364</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(20 364)
<b>Na dzień 30 września 2015 - po kompensacie</b>	<b>0</b>

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Na dzień 1 stycznia 2014</b>	<b>15 237</b>
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	2 552
Niezafakturowane koszty	21
Rezerwa urlopową	18
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	334
Naliczone odsetki od obligacji	119
Różnice kursowe	85
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 - przed kompensatą</b>	<b>18 366</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 366)
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 - po kompensacie</b>	<b>0</b>
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	1 477
Niezafakturowane koszty	( 21)
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	37
Naliczone odsetki od obligacji	442
Różnice kursowe	66
Rezerwa urlopową	( 3)
<b>Na dzień 30 września 2015 - przed kompensatą</b>	<b>20 364</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(20 364)
<b>Na dzień 30 września 2015 - po kompensacie</b>	<b>0</b>



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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

**29.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	<b>01/01/2015 - 30/9/2015</b>	<b>1/1/2014 - 30/9/2014</b>
Zysk/strata przed opodatkowaniem	3 024	3 524
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	(8 342)	( 10)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	6	4
– konwersja pożyczki	0	6 367
– konwersja odsetek od pożyczki	0	1 502
– kosztów z tytułu odsetek	3 900	252
– przychodów z tytułu odsetek	(11 714)	(14 043)
– utrata wartości udziałów	0	7 643
– utrata wartości należności - pożyczki	11 990	(4 126)
– umorzenie pożyczki	0	3 174
– umorzenie odsetek	0	2 730
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	( 118)	(4 138)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 227)	4 193
	<b>(1 481)</b>	<b>7 072</b>

**29.17 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

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

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

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

	<b>1/7/2015 - 30/9/2015</b>	<b>1/7/2014 - 30/9/2014</b>	<b>01/01/2015 - 30/9/2015</b>	<b>1/1/2014 - 30/9/2014</b>
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>				
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	77	60	236	179
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	62	60	152	180
<b>b) Transakcje ze znaczącym inwestorem</b>				
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.			324	319
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.			( 324)	( 319)

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

c) Transakcje z jednostkami zależnymi	1/7/2015 - 30/9/2015	1/7/2014 - 30/9/2014	01/01/2015 - 30/9/2015	1/1/2014 - 30/9/2014
<b>Przychody</b>				
<i>1/95 Gaston Investments</i>	0	23	0	83
<i>2/124 Gaston Investments</i>	24	21	71	61
<i>3/93 Gaston Investments</i>	23	20	64	59
<i>4/113 Gaston Investments</i>	48	56	139	167
<i>5/92 Gaston Investments</i>	28	25	78	72
<i>6/150 Gaston Investments</i>	19	17	57	49
<i>7/120 Gaston Investments</i>	13	13	37	36
<i>8/126 Gaston Investments</i>	39	37	111	105
<i>9/151 Gaston Investments</i>	8	8	24	24
<i>10/165 Gaston Investments</i>	16	10	37	30
<i>11/162 Gaston Investments</i>	10	9	28	26
<i>12/132 Gaston Investments</i>	27	26	79	75
<i>13/155 Gaston Investments</i>	26	26	75	75
<i>15/167 Gaston Investments</i>	15	13	42	39
<i>16/88 Gaston Investments</i>	4	3	11	10
<i>18 Gaston Investments</i>	25	21	74	59
<i>19/97 Gaston Investments</i>	4	4	12	12
<i>20/140 Gaston Investments</i>	5	5	14	14
<i>Blaise Gaston Investments</i>	49	37	132	106
<i>Blaise Investments</i>	199	267	621	796
<i>Belise Investments</i>	107	315	546	936
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	1 008	1 193	3 062	3 556
<i>Celtic Asset Management</i>	0	12	0	35
<i>Celtic Investments Ltd</i>	3	4	10	13
<i>Challange 18</i>	1 347	2 234	4 134	5 190
<i>Antigo Investments</i>	41	50	122	147
<i>East Europe Property Financing AB</i>	0	0	0	67
<i>Elara Investments</i>	27	34	82	100
<i>Gaetan Investments</i>	0	89	0	280
<i>Gaston Investments</i>	( 197)	86	226	200
<i>Hub Developments</i>	20	33	60	70
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	420	379	1 088	768
<i>Mandy investments</i>	132	226	402	507
<i>Robin Investments</i>	0	19	0	59
<i>Smart City Sp. z o.o.</i>	0	0	0	0
<i>IMES</i>	23	0	43	0
<b>Koszty</b>				
<i>Lakia Investments</i>	26	30	79	33
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	44	63	135	188
<b>Zobowiązania</b>				
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>			9 582	9 546
<i>Lakia Investments</i>			3 302	3 223

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.**

Należności	30/9/2015	31/12/2014
<i>Smart City Spółka Komandytowa ( dawniej 1/95 Gaston Investments)</i>	0	20
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 366	2 528
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 127	2 151
<i>4/113 Gaston Investments</i>	6 828	6 117
<i>5/92 Gaston Investments</i>	4 301	2 672
<i>6/150 Gaston Investments</i>	2 778	2 244
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 846	1 388
<i>8/126 Gaston Investments</i>	5 461	4 149
<i>9/151 Gaston Investments</i>	1 212	901
<i>10/165 Gaston Investments</i>	2 145	1 122
<i>11/162 Gaston Investments</i>	1 396	967
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 857	2 824
<i>13/155 Gaston Investments</i>	3 734	2 786
<i>15/167 Gaston Investments</i>	2 013	1 393
<i>16/88 Gaston Investments</i>	559	420
<i>18 Gaston Investments</i>	3 542	2 629
<i>19/97 Gaston Investments</i>	610	465
<i>20/140 Gaston Investments</i>	700	533
<i>Antigo Investments</i>	5 552	5 180
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	( 263)	( 263)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	6 827	4 237
<i>Blaise Investments</i>	29 157	29 493
<i>Belise Investments</i>	19 057	39 435
<i>Odpis na pożyczkę Belise Investments</i>	0	(6 237)
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	193 737	166 809
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(68 110)	(59 213)
<i>Celtic Asset Management</i>	23	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 812	1 768
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 632)	(1 632)
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	57 572	38 486
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(25 025)	(15 233)
<i>Challange 18</i>	196 485	197 390
<i>Elara Investments</i>	3 428	3 252
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 887)	(2 887)
<i>Gaston Investments</i>	8 642	8 965
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(3 421)	(3 879)
<i>Hub Developments</i>	2 678	2 648
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	( 110)	( 110)
<i>IMES</i>	3 106	0
<i>Smart City</i>	4	0
<i>Mandy investments</i>	20 775	20 328
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(20 328)	(20 328)

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.**

<b>d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>	<b>1/7/2015 - 30/9/2015</b>	<b>1/7/2014 - 30/9/2014</b>	<b>01/01/2015 - 30/9/2015</b>	<b>1/1/2014 - 30/9/2014</b>
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych</i>				
<i>Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	2	112	23	122

**29.18 Kapitał podstawowy**

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

Warszawa, 13 listopada 2015 r.