

RAPORT PÓŁROCZNY ZA I PÓŁROCZE 2018



CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 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	10
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE	16
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	17
7.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA	17
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	18
13.	ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH	18
14.	KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW	18
15.	ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ 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	19
18.	INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	19
19.	ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH.....	20
20.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	20
21.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	20
22.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	20
23.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH.....	21
24.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	22
25.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	23
26.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	24
27.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI.....	24
28.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	24

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

29.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	25
30.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	25
31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	25
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	26
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A	27
IV.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 R.	27

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 kontrolującą grupę 28 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, 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 28 podmiotów zależnych i dwóch współkontrolowanych. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lokia 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:

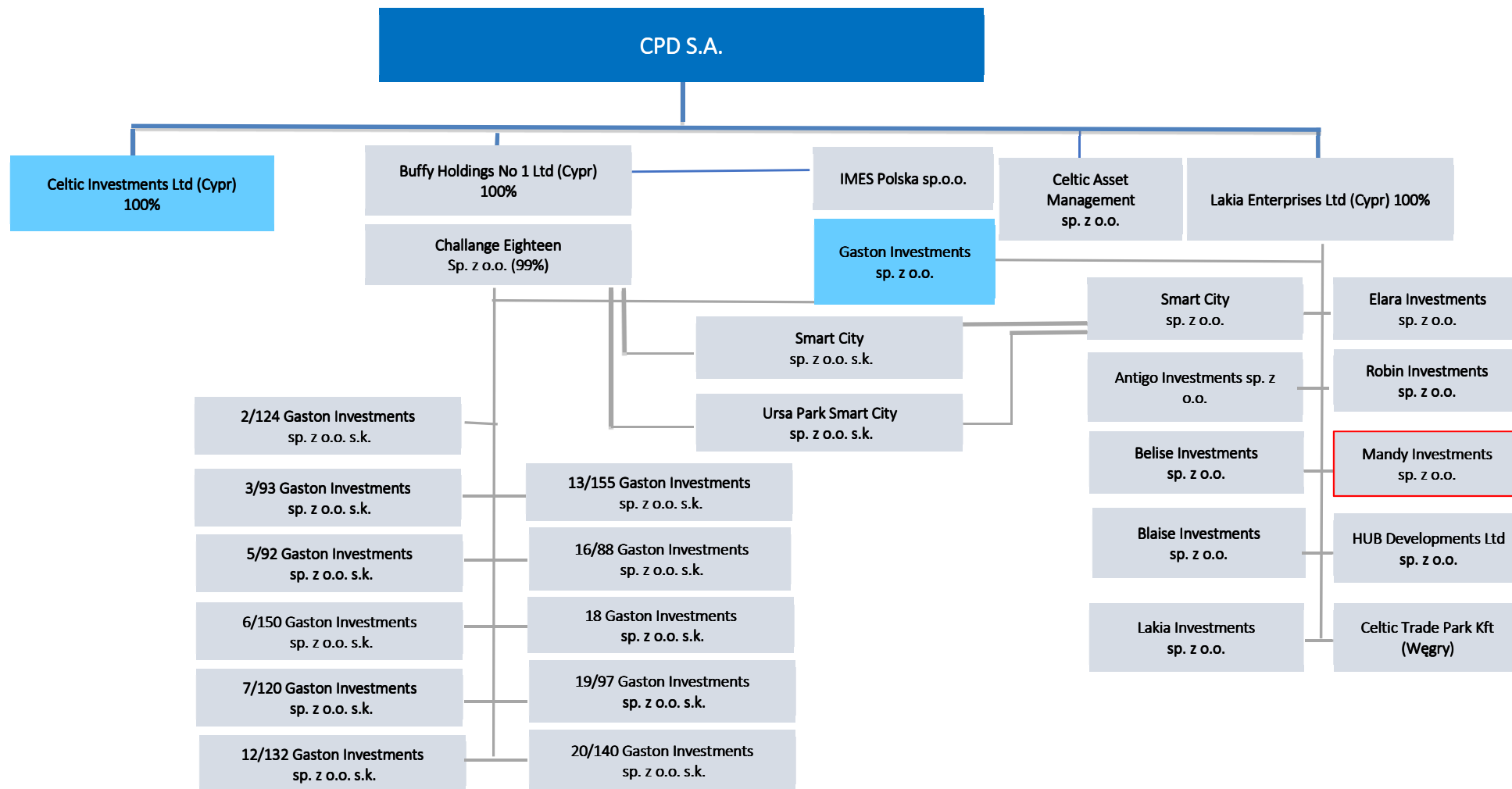
- 29 marca 2018 r. została zawarta przyrzeczona umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji
- 16 lutego 2018 r. została zawarta przyrzeczona umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie
- 16 lutego 2018 r. została zawarta przyrzeczona umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie
- 16 lutego 2018 r. została zawarta przyrzeczona umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie
- 16 lutego 2018 r. została zawarta przyrzeczona umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej, poza dwiema spółkami z Grupy - Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa i Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, która jest rozliczana metodą praw własności

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2018 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2018 do 30.06.2018	Od 01.01.2017 do 30.06.2017	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	12 519	10 332	21,2%
Koszt własny sprzedaży	-3 794	-1 536	147,0%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt wykonanych usług</i>	-1 281	-1 520	-15,7%
<i>koszt sprzedaży zapasów</i>	-2 513	0	-
Zysk na sprzedaży	8 725	8 796	-0,8%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-3 772	-2 879	31,0%
Koszty administracyjne - pozostałe	-3 380	-4 591	-26,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-197	-328	-39,9%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-9 335	-72	12865,3%
Pozostałe przychody	1 987	192	934,9%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6 801	-11 190	-160,8%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	203	8 675	-97,7%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-95	-61	55,7%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	19 478	2 680	626,8%
Zysk operacyjny	20 415	1 222	1570,6%
Przychody finansowe	729	5 936	-87,7%
Koszty finansowe	-7 165	-9 785	-26,8%
Zysk/Strata przed opodatkowaniem	13 979	-2 627	-632,1%
Podatek dochodowy	4 552	-1 343	-438,9%
Zysk/Strata netto	18 531	-3 970	-566,8%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,47	-0,11	-526,7%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,47	-0,10	-566,8%

W pierwszym półroczu roku 2018 całkowity wynik netto Grupy CPD SA osiągnął poziom 18,5 mln PLN. Warto zwrócić uwagę na znaczną poprawę wyniku Grupy w porównaniu do analogicznego okresu roku 2017, w którym wynik Grupy był ujemny. Po uwzględnieniu segmentu finansowego rachunku zysków i strat oraz podatku dochodowego zysk operacyjny Grupy CPD SA był na poziomie 20,4PLN. Natomiast zysk Grupy CPD SA ze sprzedaży w I półroczu 2018 roku wyniósł 8,7 mln PLN. Zysk na sprzedaży zmniejszył się o 0,8% w porównaniu z pierwszym półroczem poprzedniego roku.

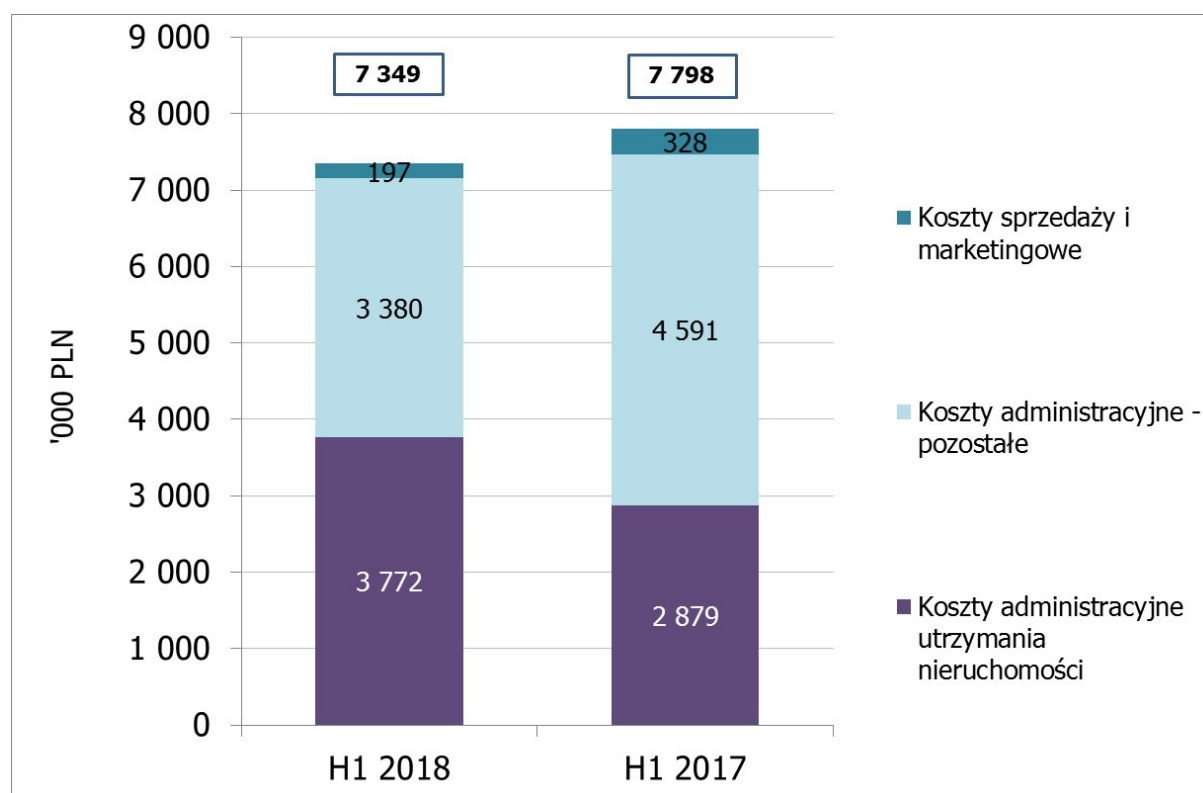
CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w I półroczu 2018 roku w porównaniu do I półrocza 2017, główną rolę odegrały zysk na sprzedaży jednostek zależnych w kwocie 19,5 mln PLN, pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 6,8 mln PLN, spadek kosztów finansowych o 2,6 mln PLN oraz zmniejszenie pozostałych kosztów administracyjnych o 1,2 mln PLN.

Zysk na sprzedaży jednostek zależnych był rezultatem zawarcia umów sprzedaży ogółu praw i obowiązków w 4 spółkach komandytowych, a także udziałów w jednej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, prowadzących do zbycia praw do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych był rezultatem dodatnich różnic kursowych z aktualizacji wyceny nieruchomości biurowych należących do Grupy CPD. Spadek kosztów finansowych był wynikiem między innymi spłaty i konwersji w 2017 roku zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. Natomiast redukcja pozostałych kosztów administracyjnych była możliwa dzięki znacznemu ograniczeniu kosztów usług doradczych.

Natomiast głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wyniki netto w I półroczu 2018 roku w porównaniu do I półrocza 2017 było podpisanie z miastem stołecznym Warszawa aktu darowizny działki o powierzchni 1,7 ha przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę edukacyjną. Powyższa transakcja została odzwierciedlona w sprawozdaniu Grupy jako strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 9,3 mln PLN. Dodatkowo Grupa CPD SA odnotowała w I półroczu 2018 roku w porównaniu do I półrocza 2017 roku mniejszy zysk ze wspólnych przedsięwzięć o kwotę 8,5 mln PLN.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w I półroczu 2018 i 2017 roku.



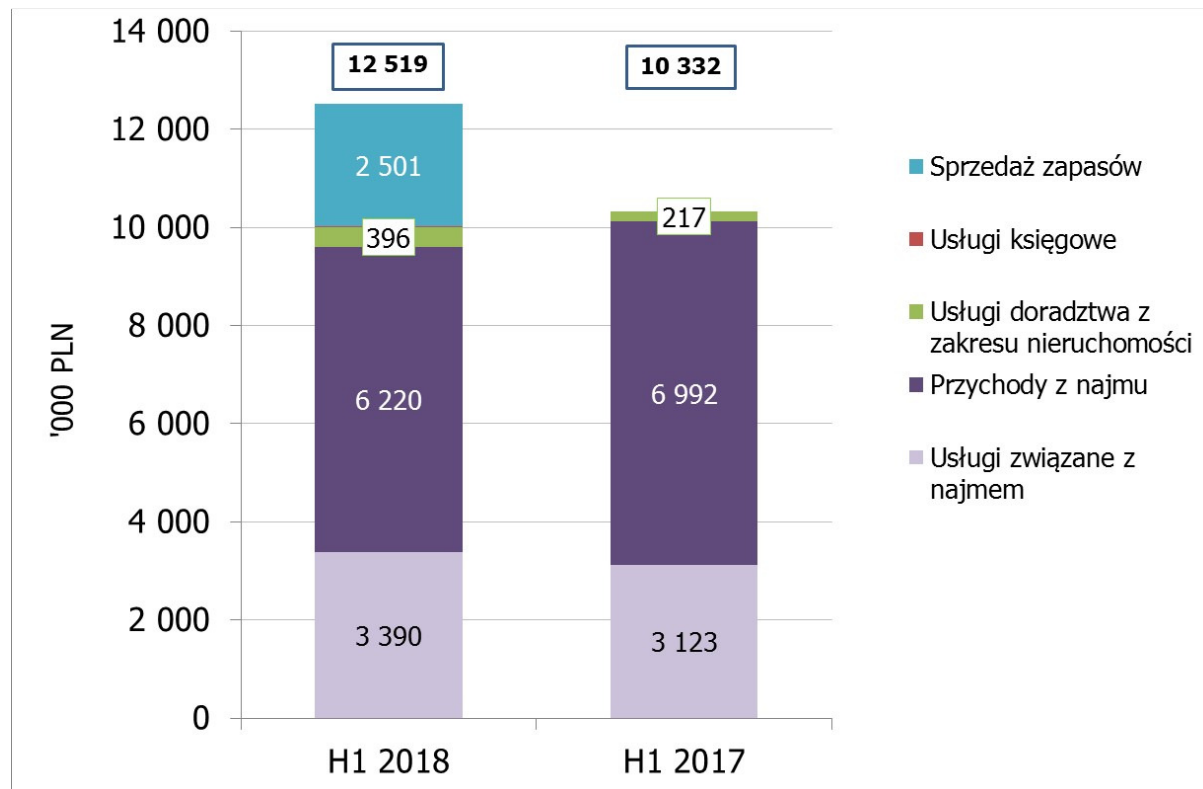
Przychody ze sprzedaży w I półroczu 2018 r. zamknęły się w kwocie 12,5 mln PLN. Największy, bo 50-procentowy udział w tej kwocie stanowiły przychody z najmu. W odniesieniu do wartości za I półrocze przychody z najmu wyniosły 6,22 mln PLN wobec 6,99 mln PLN w roku 2017. Przychody z najmu generowane były 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.

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

W I półroczu 2018 roku Grupa świadczyła usługi doradztwa z zakresu nieruchomości. Przychody z tego tytułu wyniosły 0,4 mln PLN. Wzrost wyniósł 82% w porównaniu do I półrocza 2017 roku.

W I półroczu 2018 r. Grupa zarejestrowała przychody ze sprzedaży zapasów w kwocie 2,5 mln PLN na skutek sprzedaży kamienicy w Łodzi.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2018 i 2017 roku.



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.06.2018 (w tys. PLN)	31.12.2017 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	603 220	761 000	-20,7%
Aktywa trwałe, w tym:	512 388	536 455	-4,5%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	448 717	471 715	-4,9%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	62 166	63 072	-1,4%
Aktywa obrotowe, w tym:	90 832	224 545	-59,5%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	0	68 539	-100,0%
<i>Zapasy</i>	2 930	5 421	-46,0%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	26 649	7 282	266,0%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	61 253	143 303	-57,3%
Pasywa razem	603 220	761 000	-20,7%
Kapitały własne razem, w tym:	347 235	471 719	-26,4%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 935	3 935	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Skup akcji własnych w trakcie rejestracji</i>	-160 110	-17 199	830,9%

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 562	-5 458	1,9%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	535 894	517 363	3,6%
Zobowiązania razem, w tym:	255 985	289 281	-11,5%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	143 392	151 893	-5,6%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	112 593	137 388	-18,0%

Na koniec czerwca 2018 r. wartość całkowitych aktywów Grupy spadła o 20,7% w stosunku do stanu na koniec roku 2017. Spadek ten był spowodowany skupem akcji własnych w celu umorzenia oraz darowizną działki przeznaczoną na cele oświatowe miastu stołecznemu Warszawa.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 60% z powodu skupu akcji własnych w celu umorzenia.

Na koniec czerwca 2018 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 347,2 mln PLN, co stanowiło 57,6% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 42,4% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku (odpowiednio 62% i 38%).

W I półroczu 2018 roku znacząco spadła wartość zobowiązań głównie na skutek rozliczenia części otrzymanych zadatków w przychody.

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

	30.06.2018	31.12.2017
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	42,4%	38,0%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	23,8%	20,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18,2%	14,9%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,2%	4,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,4%	0,3%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	18,7%	18,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4,6%	3,5%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	14,1%	14,0%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	0,0%	0,5%

Struktura zobowiązań uległa niewielkiej zmianie w I półroczu 2018 roku. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł z poziomu 18,1% według stanu na 31 grudnia 2017 r. do 18,7% na 30 czerwca 2018 roku, na skutek powstałych różnic kursowych.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY OGÓŁU PRAW I OBOWIĄZKÓW W SPÓLKACH ZALEŻNYCH**

16 lutego 2018 roku spółki ROBYG PRAGA INVESTMENT I sp. z o.o. i ROBYG Construction Poland sp. z o.o. oraz spółki zależne Emitenta, tj.: Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarły Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółkach 8/126 Gaston Investmenst spółka z

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 9/151 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 10/165 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 15/167 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wartość transakcji wynosi 82 000 000 zł.

Pozostałe zapisy umowy zawartej przez Sprzedającego nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

99% ogółu praw i obowiązków w Spółkach, posiadała spółka Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od CPD S.A. natomiast 1% ogółu praw i obowiązków w Spółkach posiadała spółka Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od CPD S.A.

W wyniku transakcji uległa zmianie struktura Emitenta.

- **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA DO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ EMITENTA 18 GASTON INVESTMENTS SP. Z O.O. SP. K.**

22 lutego 2018 spółka zależna Emitenta 18 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k., zawarła umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 148/2, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 837 m², położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Traktorzystów na rzecz firmy Ronson Development – City 3 Sp. z o.o. Sp. K..

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Warunkiem spełniającym dla zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży jest nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego Gminie m.st. Warszawy prawa pierwokupu do tej nieruchomości oraz do działki gruntu nr 98/1.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę 3 mln zł netto + należny podatek VAT.

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

29 marca 2018 spółka zależna Emitenta 18 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k., z siedzibą w Warszawie zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 148/2, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 837 m², położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Traktorzystów na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k..

- **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA DO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ EMITENTA IMES POLAND SP. Z O.O.**

22 lutego 2018 spółka zależna Emitenta IMES Poland sp. z o.o., zawarła umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/1, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 4.254 m², położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k..

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Warunkiem spełniającym dla zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego Gminie m.st. Warszawy prawa pierwokupu do tej nieruchomości oraz do działki gruntu nr 148/2.

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę 4 mln zł netto + należny podatek

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

Natomiast 29 marca 2018 spółka zależna Emitenta IMES Poland sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/1, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 4.254 m², położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k..

• ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW W SPÓŁCE BOLZANUS LIMITED

22 lutego 2018 spółka zależna Emitenta Buffy Holdings no. 1 Ltd, z siedzibą w Limassol na Cyprze zawarła warunkową umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji, na Cyprze na rzecz firmy Ronson Development sp. z o.o..

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

Cena sprzedaży udziałów została ustalona na łączną kwotę 10 mln zł.

Warunkiem dla zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego gminie m.st. warszawy prawa pierwokupu działek gruntu nr 98/1 oraz 148/2, wchodzących w skład transakcji objętej niniejszym komunikatem.

Pozostałe zapisy umowy zawartej przez Sprzedającego nie odbiegały od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

29 marca 2018 spółka zależna Emitenta Buffy Holdings no. 1 Ltd, z siedzibą w Limassol na Cyprze zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji, na Cyprze na rzecz firmy Ronson Development sp. z o. o..

W wyniku transakcji uległa zmianie struktura Emitenta.

• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ

1 marca 2018 roku CPD S.A. oraz jej spółki zależne udzieliły zabezpieczeń w związku z umową z 26 lutego 2018 roku zapewniającą odnawialny kredyt na finansowanie projektu mieszkaniowego pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, będącą spółką zależną od Spółki, a Bankiem Millennium S.A., na podstawie której Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ma zostać udzielony kredyt odnawialny w wysokości 25.000.000 złotych do finansowania maksymalnego poziomu kosztów inwestycji w kwocie 42.954.660,00 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II, przy zbiegu ul. Dyrekcyjnej i 48 KD-D w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikającymi z Umowy o Odnawialny Kredyt z tytułu udzielonych kredytów są:

- 1) hipoteka do kwoty 40.000.000,00 złotych (z najwyższym pierwszeństwem) na rzecz Banku, na nieruchomości, na której realizowana jest w/w inwestycja, należącej do Kredytobiorcy, położonej w Warszawie, opisanej w KW nr WA1M/00283121/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia budynków posadowionych na nieruchomości zrealizowanych w ramach

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

- Przedsięwzięcia deweloperskiego od ognia i innych zdarzeń losowych (po zakończeniu budowy na sumę ubezpieczeniową odpowiadającą co najmniej kwocie kredytu);
- 2) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
 - 3) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komplementariusza: Smart City sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 1.000,00 PLN w spółce Kredytobiorcy.
 - 4) oświadczenie Smart City sp. z o.o., o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
 - 5) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komandytariusza: Challenge Eighteen sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 73.109.888,62 złotych w spółce Kredytobiorcy.
 - 6) oświadczenie Challenge Eighteen sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
 - 7) oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
 - 8) przystąpienie do długu przez CPD S.A. wraz z pełnomocnictwem do rachunków prowadzonych w Banku.

Umowa o Odnawialny Kredyt nie spełniała kryterium uznania jej za umowę znaczącą, stosownie do § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

• DAROWIZNA DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

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

W ramach budowania zrównoważonej tkanki miejskiej opartej na lokalnej tożsamości społecznej oraz kompleksowego podejścia do rewitalizacji terenów inwestycyjnych w Ursusie, Grupa CPD 19 lutego 2018 roku przekazała w darowiźnie m.st. Warszawa teren o wielkości 1,7 ha, który zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przewidziany jest na inwestycje oświatowe. W ramach zawartego porozumienia, m. st. Warszawa zobowiązało się zrealizować na tej działce kompleks edukacyjny składający się z przedszkola oraz szkoły wraz z halą sportową do 2020 roku. Inwestycja zostanie rozpoczęta od budowy placówki przedszkolnej dla 150 dzieci przy ul. Hennela.

Przekazanie terenów pod inwestycje publiczne dzielnicy ma pozytywny wpływ na zsynchronizowane i zrównoważone uruchamianie wielofunkcyjnych inwestycji o charakterze miejskim na powyższych

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

terenach i jednocześnie będzie niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

W ramach wyżej opisanej strategii w latach ubiegłych Grupa przekazała odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa działki drogowe o łącznej powierzchni ponad 9 ha, które to działki zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod budowę dróg. Między innymi weszły one w skład czteropasmowych arterii drogowych bezkolizyjnie łączących tereny rewitalizowane z Al. Jerozolimskimi poprzez wybudowanie ul. 4 czerwca 1989 r. oraz z ul. Połczyńską dzięki wybudowaniu ul. Nowomory.

- **PIERWSZE ZAWIADOMIENIE AKCJONARIUSZY CPD S.A. O ZAMIARZE POŁĄCZENIA TRANSGRANICZNEGO ZE SPÓŁKĄ BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED Z SIEDZIBĄ W NIKOZJI NA CYPRZE**

3 kwietnia 2018 roku Zarząd CPD spółka akcyjna na podstawie art. 504 w zw. z art. 4021 § 1 w zw. z art. 5161 Kodeksu spółek handlowych:

I. po raz pierwszy zawiadomił akcjonariuszy CPD o zamiarze połączeniu CPD, jako Spółki Przejmującej, ze spółką BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED z siedzibą w Nikozji na Cyprze, spółką z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną zgodnie z prawem cypryjskim, adres: Kyriakou Matsi, 24, Palaichori, 2740, Nikozja, Cypr, wpisaną do rejestru spółek prowadzonego przez Ministerstwo Energii, Handlu, Przemysłu i Turystyki Republiki Cypru pod numerem rejestrowym HE 166076 („BUFFY” lub „Spółka Przejmowana”), jako spółką przejmowaną.

Szczegółowe zasady połączenia zostały określone w Planie Połączenia uzgodnionym przez Zarządy Emitenta oraz BUFFY w dniu 22 grudnia 2017 r. i ogłoszonym zgodnie z art. 5164 § 1 zdanie drugie k.s.h. na stronie internetowej CPD (<http://www.cpdsa.pl/ogloszenie-wspolnego-planu-polaczenia-transgranicznego-cpd-spolka-akcyjna-i-buffy-holdings-no-1-limited/>), który w związku z tym nie podlega ogłoszeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Zgodnie z art. 516 § 4 w zw. z art. 5161 k.s.h. Plan Połączenia jest dostępny bezpłatnie do publicznej wiadomości na wskazanej stronie internetowej przez okres co najmniej 1 miesiąca przed dniem złożenia wniosku o rejestrację połączenia.

Dokumenty, o których mowa w art. 5167 § 1 k.s.h. (za wyjątkiem opinii biegłego z badania Planu Połączenia ze względu na fakt, iż CPD jest jedynym współnikiem BUFFY, a zatem na podstawie art. 51615 § 1 k.s.h. oraz Sekcji 201V (1) (a) Cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 Plan Połączenia nie wymaga badania przez biegłego) były dostępne do wglądu Akcjonariuszy przez okres co najmniej jednego miesiąca, począwszy od dnia następnego od dnia publikacji raportu o połączeniu do dnia powzięcia uchwały o połączeniu, w siedzibie Spółki w dni robocze.

Akcjonariusze mogli żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu Spółki odpisów powyższych dokumentów.

II. wobec powyższego, Zarząd CPD działając na podstawie art. 399 § 1 i art. 402(1) k.s.h. oraz § 38 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259 ze zm.) zwołał na dzień 8 maja 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w siedzibie Spółki.

- **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA NA LATA 2018 I 2019**

19 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu Spółki, podjęła uchwałę w sprawie wyboru Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, na biegłego rewidenta uprawnionego do:

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2018 roku,
- zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2018 roku,
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2018 roku,
- przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2018 roku,

oraz

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2019 roku,
- zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2019 roku,
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2019 roku,
- przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2019 roku.

Umowa z Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zostanie zawarta na okres niezbędny do wykonania prac w niej wskazanych.

- **DRUGIE ZAWIADOMIENIE AKCJONARIUSZY CPD S.A. O ZAMIARZE POŁĄCZENIA TRANSGRANICZNEGO ZE SPÓŁKĄ BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED Z SIEDZIBĄ W NIKOZJI NA CYPRZE**

26 kwietnia 2018 roku, Zarząd CPD spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie art. 504 w zw. z art. 4021 § 1 w zw. z art. 5161 Kodeksu spółek handlowych („k.s.h.”):

- I. po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy CPD o zamiarze połączeniu CPD, jako Spółki Przejmującej, ze spółką BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED z siedzibą w Nikozji na Cyprze, spółką z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną zgodnie z prawem cypryjskim, adres: Kyriakou Matsi, 24, Palaichori, 2740, Nikozja, Cypr, wpisaną do rejestru spółek prowadzonego przez Ministerstwo Energii, Handlu, Przemysłu i Turystyki Republiki Cypru pod numerem rejestrowym HE 166076, jako spółką przejmowaną. Szczegółowe zasady połączenia zostały określone w Planie Połączenia uzgodnionym przez Zarządy Emitenta oraz BUFFY w dniu 22 grudnia 2017 r. i ogłoszonym zgodnie z art. 5164 § 1 zdanie drugie k.s.h. na stronie internetowej CPD, który w związku z tym nie podlega ogłoszeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Zgodnie z art. 516 § 4 w zw. z art. 5161 k.s.h. Plan Połączenia był udostępniony bezpłatnie do publicznej wiadomości na wskazanej stronie internetowej przez okres co najmniej 1 miesiąca przed dniem złożenia wniosku o rejestrację połączenia. Dokumenty, o których mowa w art. 5167 § 1 k.s.h. (za wyjątkiem opinii biegłego z badania Planu Połączenia ze względu na fakt, iż CPD jest jedynym współnikiem BUFFY, a zatem na podstawie art. 51615 § 1 k.s.h. oraz Sekcji 201V (1) (a) Cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 Plan Połączenia nie wymaga badania przez biegłego) były dostępne do wglądu Akcjonariuszy przez okres co najmniej jednego miesiąca, począwszy od dnia następnego od dnia ogłoszenia raportu bieżącego obejmującego pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy CPD o zamiarze połączenia, tj. od 4 kwietnia 2018 roku do dnia powzięcia uchwały o połączeniu, w siedzibie Spółki. Akcjonariusze mogli żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu Spółki odpisów powyższych dokumentów.

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

II. wobec powyższego, Zarząd Emitenta poinformował, iż na dzień 8 maja 2018 r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

- **ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT SPRZEDAŻY AKCJI SPÓŁKI**

29 maja 2018 Spółka opublikowała zaproszenie do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

Pełna treść Zaproszenia do Składania Ofert Sprzedaży została opublikowana jako załącznik do raportu bieżącego oraz zostanie podana do publicznej wiadomości na stronie internetowej CPD S.A.

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

19 czerwca 2018 roku Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 11 581 100 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji miała zostać zrealizowana w części – zredukowana średnio o około 68,8% z chwilą rozliczenia tj. 20 czerwca 2018 r.

- **REZYGNACJA Z FUNKCJI W KOMITECIE AUDYTU**

18 czerwca 2018 r. Pan Wiesław Oleś, pełniący dotychczas funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu spółki CPD S.A., złożył rezygnację z funkcji, ze skutkiem na dzień odbycia najbliższego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, w porządku obrad którego będzie podjęcie uchwały o zmianach w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Pan Wiesław Oleś nie podał powodów rezygnacji.

- **NABYCIE AKCJI W CELU UMRZENIA**

20 czerwca 2018 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 29 maja 2018 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, 11.581.100 akcji Spółki.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,34 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 11.581.100 akcje) stanowią 29,43 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 11.581.100 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (29,43 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Przed nabyciem wskazanych powyżej 11.581.100 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 1.401.792 akcji), które stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym Spółka łącznie posiada w chwili obecnej 12.982.892 akcje własne, stanowiących razem 32,99 % kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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 2017 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W pierwszym półroczu 2018 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów nie zmienił się.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa odnotowała dodatni wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 6,8 mln PLN wynikający głównie z osłabienia się złotówki względem euro. W analogicznym okresie 2017 roku strata Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniosła 11,2 mln PLN.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W pierwszym półroczu 2018 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów spadła o 5,4 mln PLN.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Na dzień 30 czerwca 2018 r. Grupa nie wykazywała w bilansie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 31,6 mln PLN.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa zbyła poniższe aktywa trwałe .

22 lutego 2018 spółki zależna Emitenta:

- 18 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k., zawarła umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 148/2, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

837 m2, położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Traktorzystów na rzecz firmy Ronson Development – City 3 Sp. z o.o. Sp. K..

- IMES Poland sp. z o.o., zawarła umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/1, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 4.254 m2, położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k..
- Buffy Holdings no. 1 Ltd, z siedzibą w Limassol na Cyprze zawarła warunkową umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji, na Cyprze na rzecz firmy Ronson Development sp. z o.o..

W ramach odpowiedzialności społecznej oraz budowania zrównoważonej tkanki miejskiej opartej na lokalnej tożsamości społecznej, Grupa CPD 19 lutego 2018 roku przekazała w darowiźnie m.st. Warszawa teren o obszarze 1,7 ha, który zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przewidziany jest na inwestycje oświatowe. W ramach planowanego porozumienia, m. st. Warszawa zobowiązało się zrealizować na tej działce kompleks przedszkolno-szkolny do 2020 roku.

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

11 maja 2018 roku spółka współkontrolowana Smart City Sp. z o.o. SK zapłaciła 1,9 mln PLN do Zarządu Mienia Skarbu Państwa z powodu przegranej sprawy sądowej dotyczącej aktualizacji wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

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

W okresie pierwszym półroczu 2018 r. nie wystąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań Grupy.

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

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania zakupu inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy EUR 5.020 tys., a Robina Investments EUR 3.887 tys. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

W wyniku osłabienia koniunktury wynajmu powierzchni biurowych na Mokotowie Lakia Investments zgłosiła do mBank Hipoteczny niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości kredytu. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. W związku z powyższym cała wartość kredytu Lakia Investments (21 733 zł) została wykazana jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Spółka Lakia Investments podjęła działania naprawcze mające na celu doprowadzenie sytuacji w której będzie spełniała wszystkie uzgodnione w umowie kredytowej wskaźniki finansowe.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W pierwszym półroczu 2018 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 9 od 1 stycznia 2018 r., bez przekształcania danych porównawczych, w związku z tym dane za rok 2017 i 2018 nie będą porównywalne, a zmiany wynikające z zastosowania IFRS 9 po raz pierwszy zostały w jednostkowym skróconym sprawozdaniu finansowym ujęte z dniem 1 stycznia 2018 r. w pozycji zyski zatrzymane. Zastosowanie niniejszego standardu nie miało większego wpływu na skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe.

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych. Obecnie model utraty wartości bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych w odróżnieniu od modelu wynikającego z MSR 39, który bazował na koncepcji strat poniesionych.

Do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług Grupa zastosowała dopuszczalną przez MSSF 9 metodę uproszczoną. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje wskaźnik rezerw, który uwzględnia dane historyczne.

Ponadto, MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zmienił zapis MSR 1 i w związku z tym od 1 stycznia 2018 roku wymagana jest odrębna prezentacja utraty wartości należności w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Przed wydzieleniem pozycja ta prezentowana była, jako łączna pozycja w pozostałych kosztach operacyjnych.

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

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

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

Nie wystąpiły.

21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

22. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- **ZAWARCIE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA DO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ EMITENTA**

31 lipca 2018 roku spółka zależna Emitenta 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 92/2, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 30.594 m², położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus na rzecz firmy UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest pod tereny mieszkaniowo-usługowe.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę ok. 50.016.000 złotych.

Nabywca uiścił zaliczkę w wysokości 10% Ceny. Celem zabezpieczenia zwrotu zaliczki przez Sprzedającego, ustanowił on hipotekę na udziale w nieruchomości do kwoty stanowiącej równowartość 200% zaliczki oraz dobrowolnie poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 KPC co do obowiązku zwrotu jednokrotności zaliczki.

Zapisy Umowy zawarte przez Strony Umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- **POWOŁANIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ CPD S.A. NA NOWĄ KADENCJĘ**

14 września 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie powołania członków Rady Nadzorczej CPD S.A. czwartej kadencji.

Na nową kadencję zostali powołani: Pan Wiesław Piotr Oleś, Pan Mirosław Jerzy Gronicki, Pan Andrew Pegge, Pani Gabriela Gryger, Pan Michael Haxby z zachowaniem ciągłości pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej oraz Pan Alfonso Kalinauskas.

- **POWOŁANIE NOWYCH CZŁONKÓW KOMITETU AUDYTU CPD S.A.**

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

W związku z powołaniem Rady Nadzorczej Spółki na nową, wspólną, trzyletnią kadencję, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 19 września 2018 r., działając na podstawie art. 128 i 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089) podjęła uchwałę, na mocy której powołała nowych członków Komitetu Audytu w składzie:

- Alfonso Kalinauskas – Przewodniczący Komitetu Audytu (członek niezależny),
- Mirosław Gronicki – członek Komitetu Audytu (członek niezależny),
- Andrew Pegge – członek Komitetu Audytu.

Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3.5 i 6 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, tj.:

1. przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
2. przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki,
3. większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

Zgodnie z zasadą szczegółową II.Z.8 zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, przewodniczący Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności art. 17 ust. 1 Rozporządzenie MAR.

23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

1 marca 2018 roku CPD S.A. oraz jej spółki zależne udzieliły zabezpieczeń w związku z umową z 26 lutego 2018 roku zapewniającą odnawialny kredyt na finansowanie projektu mieszkaniowego pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, będąca spółka zależną od Spółki, a Bankiem Millennium S.A., na podstawie której Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ma zostać udzielony kredyt odnawialny w wysokości 25.000.000 złotych do finansowania maksymalnego poziomu kosztów inwestycji w kwocie 42.954.660,00 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II, przy zbiegu ul. Dyrekcyjnej i 48 KD-D w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikającymi z Umowy o Odnawialny Kredyt z tytułu udzielonych kredytów są:

- 1) hipoteka do kwoty 40.000.000,00 złotych (z najwyższym pierwszeństwem) na rzecz Banku, na nieruchomości, na której realizowana jest w/w inwestycja, należącej do Kredytobiorcy, położonej w Warszawie, opisanej w KW nr WA1M/00283121/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia budynków posadowionych na nieruchomości zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego od ognia i innych zdarzeń losowych (po zakończeniu budowy na sumę ubezpieczeniową odpowiadającą co najmniej kwocie kredytu);
- 2) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- 3) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komplementariusza: Smart City sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 1.000,00 PLN w spółce Kredytobiorcy.

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

- 4) oświadczenie Smart City sp. z o.o., o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- 5) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komandytariusza: Challenge Eighteen sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 73.109.888,62 złotych w spółce Kredytobiorcy.
- 6) oświadczenie Challenge Eighteen sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- 7) oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- 8) przystąpienie do długu przez CPD S.A. wraz z pełnomocnictwem do rachunków prowadzonych w Banku.

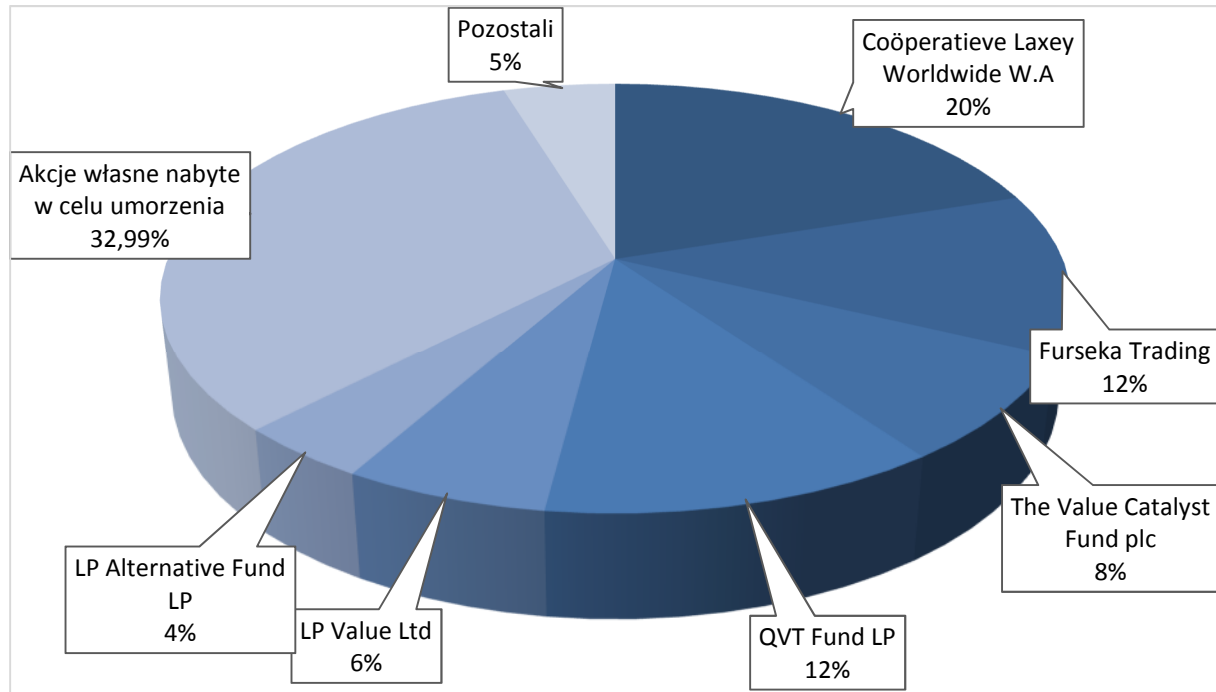
Umowa o Odnawialny Kredyt nie spełniała kryterium uznania jej za umowę znaczącą, stosownie do § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

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

Struktura akcjonariatu CPD S.A.



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	7 847 981	Na okaziciela	7 847 981	19.94 %	19.94 %
Furseka Trading	4 776 467	Na okaziciela	4 776 467	12.14 %	12.14 %
The Value Catalyst Fund plc	3 142 617	Na okaziciela	3 142 617	7.99 %	7.99 %
QVT Fund LP	4 719 516	Na okaziciela	4 719 516	11.99 %	11.99 %
LP Value Ltd	2 417 419	Na okaziciela	2 417 419	6.14 %	6.14 %
LP Alternative Fund LP	1 600 265	Na okaziciela	1 600 265	4.07 %	4.07 %
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	12 982 892	Na okaziciela	12 982 892	32.99%	32.99%
Pozostali	1 866 866	Na okaziciela	1 866 866	4.74 %	4.74 %

26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

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

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

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 czerwca 2018 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 38 879 tys. PLN (z czego 22 419 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 16 456 tys. PLN jako długoterminowe);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 70 435 tys. PLN (z czego 4 878 tys. PLN prezentowane jako zobowiązanie krótkoterminowe oraz 65 557 tys. PLN prezentowane jako zobowiązanie długoterminowe).

Dodatkowo w dniu 1 marca 2018 roku spółka zależna Emitenta Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. podpisała umowę kredytową z Bankiem Millenium SA. W ramach umowy Bank Milenium udzielił spółce Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. kredyt odnawialny w wysokości 25.000.000 złotych mieszkaniowego do finansowania maksymalnego poziomu kosztów inwestycji w kwocie 42.954.660,00 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II, przy zbiegu ul. Dyrekcyjnej i 48 KD-D w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 30 czerwca 2018 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Andrew Pegge - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Michael Haxbey – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Wiesław Oleś - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)
- Pani Gabriela Gryger - Członek Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej)

Na dzień 30 czerwca 2018 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

30. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

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

II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD S.A. („Grupa Kapitałowa”) oraz skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres pierwszego półrocza 2018 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyka.

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

Warszawa, 27 września 2018 r.

Elżbieta Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R. WRAZ ZE
SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2018 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za pierwsze półrocze 2018 r.

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

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

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1 Informacje ogólne	9
2 Zasady rachunkowości	9
2.1 Podstawy sporządzenia	9
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	11
3 Istotne oszacowania i osądy księgowe	11
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	15
4 Nieruchomości inwestycyjne	16
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	17
6 Zapasy	17
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17
8 Wspólne przedsięwzięcia	18
9 Kapitał podstawowy	20
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	21
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	21
12 Wyemitowane obligacje	22
13 Odroczone podatek dochodowy	23
14 Przychody według rodzajów	23
15 Koszt sprzedaży	24
16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	24
17 Koszty administracyjne - pozostałe	24
18 Pozostałe przychody	25
19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	25
20 Przychody i koszty finansowe	25
21 Podatek dochodowy	26
22 Operacyjne przepływy pieniężne	26
23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	27
24 Wypłata dywidendy	27
25 Zysk na akcję	27
26 Zobowiązania warunkowe	28
27 Segmenty operacyjne	28
28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	28
29 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28
30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	28
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	29
31 Śródroczne informacje jednostki dominującej	29
31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	29
31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	30
31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	31
31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	32
31.5 Udziały w jednostkach zależnych	33
31.6 Należności długoterminowe	33
31.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	34
31.8 Zysk na jedną akcję	35
31.9 Pożyczki	35
31.10 Pozostałe przychody	35
31.11 Koszty administracyjne	36

	Strona
31.12 Przychody i koszty finansowe	36
31.13 Operacyjne przepływy pieniężne	37
31.14 Transakcje z jednostkami powiązanymi	37
31.15 Kapitał podstawowy	40

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

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
		30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
				<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>	
Przychody ze sprzedaży	14	12 519	10 332	5 025	5 093
Koszty sprzedaży, w tym:	15	(3 794)	(1 536)	(677)	(586)
<i>koszt sprzedaży zapasów</i>		(2 513)	0	(7)	0
<i>zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów</i>		0	(16)	0	(16)
<i>koszt wykonanych usług</i>		(1 281)	(1 520)	(670)	(570)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		8 725	8 796	4 348	4 507
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(3 772)	(2 879)	(2 013)	(1 098)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(3 380)	(4 591)	(1 925)	(1 520)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(197)	(328)	(124)	(207)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		(9 335)	(72)	0	(6)
Pozostałe przychody	18	1 987	192	1 849	78
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	6 801	(11 190)	5 587	(3 533)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	203	8 675	(101)	5 768
Odpisy aktualizujące wartość należności		(95)	(61)	13	(10)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	19	19 478	2 680	(839)	2 680
WYNIK OPERACYJNY		20 415	1 222	6 795	6 659
Przychody finansowe	20	729	5 936	363	154
Koszty finansowe	20	(7 165)	(9 785)	(5 020)	(1 685)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		13 979	(2 627)	2 138	5 128
Podatek dochodowy	21	4 552	(1 343)	5 588	(2 343)
WYNIK NETTO		18 531	(3 970)	7 726	2 785
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(104)	(39)	(63)	2
CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU		18 427	(4 009)	7 663	2 787
WYNIK NETTO					
przypadające na akcjonariuszy Spółki		18 531	(3 970)	7 726	2 785
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
Całkowite dochody (straty) netto za rok obrotowy					
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		18 427	(4 009)	7 663	2 787
- z działalności kontynuowanej		18 427	(4 009)	7 663	2 787
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,47	(0,11)	0,20	0,07
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,47	(0,10)	0,20	0,07

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Colin William Kingsnorth
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2018 roku stanowią jego integralną część.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2018-06-30	2017-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	448 717	471 715
Rzeczowe aktywa trwałe		615	734
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		2	3
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	62 166	63 072
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	0	0
Należności długoterminowe	5	888	931
Aktywa trwałe		512 388	536 455
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	2 930	5 421
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	26 649	7 282
- należności i pożyczki		21 862	5 325
- rozliczenia międzyokresowe		4 787	1 957
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	61 253	143 303
Aktywa obrotowe z wyłączeniem przeznaczonych do sprzedaży		90 832	156 006
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	29	0	68 539
Aktywa obrotowe		90 832	224 545
Aktywa razem		603 220	761 000

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	2018-06-30	2017-12-31
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 935	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	(160 110)	(17 199)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 562)	(5 458)
Skumulowane zyski		535 894	517 363
Kapitał własny razem		347 235	471 719
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 306	2 235
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	109 524	113 375
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	31 562	36 283
Zobowiązania długoterminowe		143 392	151 893
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	84 985	106 722
Wyemitowane obligacje	12	0	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	27 608	26 902
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		112 593	133 624
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	29	0	3 764
Zobowiązania krótkoterminowe		112 593	137 388
Zobowiązania razem		255 985	289 281
Pasywa razem		603 220	761 000

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Colin William Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2018 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowowy	Niepodzielone zyski	Razem
Stan na 01-01-2017	3 286	0	0	(27 909)	(5 383)	987	475 922	446 903
<u>Transakcje z właścicielami</u>								
Konwersja obligacji na kapitał		39 852						39 852
	0	39 852	0	0	0	0	0	39 852
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	(39)	0	0	(39)
Strata okresu	0	0	0	0	0	0	(3 970)	(3 970)
	0	0	0	0	(39)	0	(3 970)	(4 009)
Stan na 30-06-2017	3 286	39 852	0	(27 909)	(5 422)	987	471 952	482 746
Stan na 01-01-2018	3 935	0	(17 199)	(27 909)	(5 458)	987	517 363	471 719
<u>Transakcje z właścicielami</u>								
Nabycie akcji w celu umorzenia	0	0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
	0	0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	(104)	0	0	(104)
Strata okresu	0	0	0	0	0	0	18 531	18 531
	0	0	0	0	(104)	0	18 531	18 427
Stan na 30-06-2018	3 935	0	(160 110)	(27 909)	(5 562)	987	535 894	347 235

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Colin William Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2018 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2018	30-06-2017
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	(37 843)	61 007
Odsetki zapłacone		(1 132)	(2 583)
Podstawowe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(38 975)	58 424
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(293)	(3 967)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(6)	(89)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		7 000	0
Wpływy ze sprzedaży spółki zależnej		92 000	15 531
Otrzymane odsetki		726	510
Wpływy z obniżenia wkładu własnego we wspólnym przedsięwzięciu		3 000	18 034
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		102 427	30 019
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(142 911)	0
Spłata kredytów i pożyczek		(2 591)	(2 565)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(145 502)	(2 565)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(82 050)	85 878
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		143 303	89 999
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu po przeniesieniu środków pieniężnych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży	7	61 253	175 877

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Colin William Kingsnorth
Członek Zarządu

 Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2018 roku stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 28 spółek zależnych ("Grupa CPD") oraz 2 spółki kontrolowane.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku. W szczególności w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wydzielono jako oddzielną pozycję odpisy aktualizujące wartość należności, które prezentowane były w pozycji koszty administracyjne - pozostałe. Ponadto w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zmieniono prezentację przychodów z tytułu odsetek od lokat bankowych z działalności operacyjnej do inwestycyjnej.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 czerwca 2018 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1 Podstawy sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2018 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

MSSF 15 Przychody z umów z klientami (oraz Objasnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami)

Grupa zastosowała MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r. przyjmując podejście bez korygowania danych porównawczych. W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Na podstawie przeprowadzonej analizy, zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez Grupę polityki rachunkowości w tym obszarze.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.1 Podstawy sporządzenia - cd.****MSSF 9 „Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena oraz Rachunkowość zabezpieczeń”**

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 9 od 1 stycznia 2018 r., bez przekształcania danych porównawczych, w związku z tym dane za rok 2017 i 2018 nie będą porównywalne, a zmiany wynikające z zastosowania IFRS 9 po raz pierwszy zostały w jednostkowym skróconym sprawozdaniu finansowym ujęte z dniem 1 stycznia 2018 r. w pozycji zyski zatrzymane. Zastosowanie niniejszego standardu nie miało większego wpływu na skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń Spółka zdecydowała się na kontynuację dotychczasowych metod wyceny i klasyfikacji.

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych. Obecnie model utraty wartości bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych w odróżnieniu od modelu wynikającego z MSR 39, który bazował na koncepcji strat poniesionych.

Do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług Grupa zastosowała dopuszczalną przez MSSF 9 metodę uproszczoną. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje wskaźnik rezerw, który uwzględnia dane historyczne.

Ponadto, MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zmienił zapis MSR 1 i w związku z tym od 1 stycznia 2018 roku wymagana jest odrębna prezentacja utraty wartości należności w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Przed wydzieleniem pozycja ta prezentowana była, jako łączna pozycja w pozostałych kosztach operacyjnych.

Wdrożenie MSSF 9 nie wpłynęło znacząco zarówno na kwoty odpisów na dzień 31.03.2018 jak i 01.01.2018r. W związku z tym, że skalkulowana na dzień 1 stycznia 2018 roku kwota odpisów z tytułu utraty wartości aktywów zgodnie z przyjętym modelem oczekiwanych strat kredytowych nie różniła się istotnie od kwot odpisów już ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku. Grupa skorzystała z możliwości jaką daje MSSF 9 i nie dokonała przekształcania danych dotyczących wcześniejszych okresów i dlatego odstąpiono od korekty salda początkowego zysków zatrzymanych Grupy z tytułu wdrożenia tego MSSF.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje nie zostały przyjęte przez Unię Europejską lub nie są obowiązujące na dzień 1 stycznia 2018 roku:

MSSF 16 „Leasing” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.

MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe.

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

Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki będą mogły wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek - zamiast dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

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

KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego.

Zmiany do **MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach** - opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, spółki stosują MSSF 9. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Zmiany wynikające z **przeгляdu MSSF 2015-2017** (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zmiany do **MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu** (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Nowy MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

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

1) W dniu 16 lutego 2018 roku Grupa zbyła prawa i obowiązki komplementariusza i komandytariusza w spółkach 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k..

2) Dnia 22 lutego 2018 spółka zależna Buffy Holdings No. 1 Ltd, zawarła umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji, na Cyprze.

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 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.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.**

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 2017.

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 Professional Standard of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) (the „Red Book”) opublikowanymi w lipcu 2017 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. Zmienną mającą największy wpływ na wynik wyceny jest cena za metr kwadratowy.

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

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

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

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

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

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

Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.**

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2018 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,75% - 9%.

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 6.801 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 wspólnych przedsięwzięć

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

Jednocześnie w ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określiły, że część gruntów (oraz wszelkie koszty i przychody z nimi związane) posiadanych przez spółkę Smart City zostanie pod 100% kontrolą Grupy CPD. Grunty te obejmują tereny, które zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod drogi publiczne oraz na cele oświatowe.

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.

W dniu 22 lutego 2017 r. została podpisana kolejna umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Challenge Eighteen Sp. z o.o., 4/113 Gaston Investments z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami 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 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

W ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określiły, że realizacja wspólnego przedsięwzięcia będzie prowadzona na części działki będącej własnością 4/113 Gaston Investments, podczas gdy pozostałe grunty należące do tej spółki (oraz wszelkie koszty i przychody z nimi związane) pozostaną pod 100% kontrolą Grupy CPD.

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

Dla celów rozliczenia obydwu transakcji wspólnego przedsięwzięcia (Smart City oraz Ursa Park Smart City) w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd Spółki, stosując postanowienia MSSF 10, zdecydował o następującym ujęciu tych inwestycji:

- aktywa i zobowiązania przeznaczone do realizacji inwestycji zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie udziałami przysługującymi stronom na mocy umowy inwestycyjnej (strony mają równe prawa do aktywów, zobowiązań oraz podziału zysku);
- grunty wyłączone na mocy umowy inwestycyjnej z zakresu wspólnego przedsięwzięcia oraz związane z nimi aktywa i zobowiązania zostały również zaprezentowane w pozycji „Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności”, z tym pełne prawo do tych aktywów i zobowiązań przysługuje Grupie CPD (Grupa CPD zachowała 100% praw do podziału zysku, aktywów i zobowiązań związanych w wyłączonymi gruntami, zaś Grupa Unidevelopment nie posiada żadnych praw do tych gruntów).

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w nocie 8.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.****Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych**

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocie 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, była 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 i wyznaczana jako różnica pomiędzy wyceną obligacji według wartości godziwej, a wartością obligacji z wyłączeniem elementu pochodnego, ustaloną według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

W związku z konwersją obligacji na kapitał dokonanej w trakcie 2017 roku, na dzień bilansowy instrument nie występuje.

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w BZ WBK S.A. Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

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

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, Lafia Enterprises Ltd ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość godziwą nieruchomości będących własnością ich spółek zależnych.

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 30 czerwca 2018 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 czerwca 2018 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**3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.**

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.

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

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

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2017.

Ryzyko płynności

W pierwszym półroczu 2018 r. nie wystąpiły żadne istotne zmiany w poziomie płynności Grupy CPD. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

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

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

	01-01-2018 30-06-2018	01-01-2017 31-12-2017
Stan na początku roku	471 715	558 706
Nabycie	0	4 390
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z nabytą nieruchomością	0	4 065
Nakłady inwestycyjne	293	8 079
Zbycie nieruchomości	(3 195)	(62)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	(10 000)	0
Przeniesienie do wspólnego przedsięwzięcia	0	(33 160)
Przekazanie M. St. Warszawa działek drogowych w Ursusie	(11 400)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze zbyciem jednostki zależnej	(718)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do wspólnego przedsięwzięcia	0	(1 037)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(4 064)	(17)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(3 731)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	87
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(715)	7 528
Przeniesienie do zapasów	0	(16 644)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(64 530)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży		280
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	6 801	7 761
	448 717	471 715

Spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych w pierwszym półroczu 2018 r. był spowodowany głównie zbyciem części nieruchomości inwestycyjnej położonej w warszawskiej dzielnicy Ursus, w toku zbycia jednostki zależnej, Bolzanus Ltd, sprzedaży działki 148/2 należącej do spółki zależnej 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz darowizny na rzecz m. st. Warszawa działki 124/3 przez 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	2 325	2 233
- pozostałych	152	89
	2 477	2 322

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

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

	30-06-2018	31-12-2017
Należności handlowe	2 180	1 610
Należności publicznoprawne	2 956	3 482
Należności od jednostek powiązanych	219	233
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 787	1 957
Należności pozostałe	16 507	0
Należności krótkoterminowe	26 649	7 282
Należności długoterminowe	888	931
Razem należności	27 537	8 213

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

Pozycja pozostałych należności dotyczy należności związanych ze zbyciem udziałów w spółkach zależnych.

6 Zapasy

	30-06-2018	31-12-2017
Na początku roku	5 421	5 468
Nakłady inwestycyjne	0	3 058
Zbycie	(2 451)	0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0	16 644
Wniesienie nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia (nota 10)	0	(19 686)
Odpis aktualizujący wartość	0	114
Różnice kursowe	(40)	(177)
	2 930	5 421

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa zbyła nieruchomość w Łodzi.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30-06-2018	31-12-2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	33 609	35 745
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 449	3 131
Krótkoterminowe depozyty bankowe	24 195	104 427
	61 253	143 303

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Wspólne przedsięwzięcia**

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

	30-06-2018	31-12-2017
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	16 211	16 486
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	45 955	46 586
	62 166	63 072

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

	30-06-2018	31-12-2017
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	16 486	32 572
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	765	7 855
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(3 000)	(16 266)
Wkład Grupy do wspólnego przedsięwzięcia	1 890	0
Udział grupy w wypłatach z zysku	0	(7 491)
Włączenie gruntu oświatowego do wspólnego przedsięwzięcia i zobowiązań	0	0
Pozostałe korekty	70	(184)
Bilans na koniec okresu	16 211	16 486
- w tym aktywa netto nie objęte umową inwestycyjną do których CPD ma 100% praw	13 995	11 965

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

Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	46 586	0
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia		48 395
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(631)	(1 809)
Bilans na koniec okresu	45 955	46 586
- w tym aktywa netto nie objęte umową inwestycyjną do których CPD ma 100% praw	31 760	31 760

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy została zaprezentowana w poniższej tabeli:

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

Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	30-06-2018	31-12-2017
Aktywa trwałe razem	14 016	14 015
Środki trwałe	21	17
Nieruchomości inwestycyjne	13 995	13 998
Aktywa obrotowe razem, w tym:	5 585	10 522
Zapasy	4 338	9 702
Należności	180	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 067	812
Suma aktywów	19 601	24 537
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	1 173	3 528
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 173	1 495
Rezerwy	0	2 033
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	0	0
Kredyty	0	0
Zobowiązania razem	1 173	3 528
Aktywa netto	18 428	21 009

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

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

	30-06-2018	31-12-2017
% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości	100%	100%
Udział Grupy w nieruchomościach wspólnego przedsięwzięcia	13 995	11 965
Zwrot wkładów na rzecz Unidevelopment S.A.	0	0
% udziałów posiadanych przez Grupę - pozostałe aktywa netto	50%	50%
Udział Grupy w pozostałych aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	2 216	4 521
Korekty konsolidacyjne	0	0
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	16 211	16 486
 <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>		
	30-06-2018	31-12-2017
Przychody ze sprzedaży	7 399	70 951
Przychody z tytułu odsetek	0	58
Koszt z tytułu odsetek	(1)	14
Wynik działalności kontynuowanej	1 529	15 810

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

	30-06-2018	31-12-2017
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	31 834	31 834
Wartości niematerialne i prawne	74	74
Nieruchomości inwestycyjne	31 760	31 760
Aktywa obrotowe razem, w tym:	85 183	42 517
Zapasy	60 186	32 839
Należności	9 164	7 666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 833	2 012
Suma aktywów	117 017	74 351
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	56 868	12 939
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	55 927	12 939
Kredyty	941	0
Zobowiązania razem	56 868	12 939
Aktywa netto	60 149	61 412
% udziałów w aktywach netto nie objętych umową inwestycyjną	100%	100%
Udział Grupy w aktywach netto nie objętych umową inwestycyjną	31 760	31 760
Pozostały zwrot wkładów na rzecz Unidevelopment S.A.	0	0
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	14 195	14 826
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w	45 955	46 586
 <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>		
	Okres 6 miesięcy zakończony	30-06-2017
	30-06-2018	30-06-2017
Przychody ze sprzedaży	217	67
Przychody z tytułu odsetek	0	0
Koszt z tytułu odsetek	0	1
Wynik działalności kontynuowanej	(1 263)	(1 954)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**9 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30-06-2018	31-12-2017	30-06-2018	31-12-2017
Akcje zwykłe (w tysiącach)	39 354	39 354	3 935	3 935

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

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

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

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

Na podstawie uchwał z 10 maja oraz 7 czerwca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd Spółki do nabycia od akcjonariuszy Spółki łącznie nie więcej niż 14.314.928 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł.

Akcje własne zostały nabyte w wyniku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki w dniu 2 października 2017 r. Spółka nabyła 1.401.792 akcji za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. w dniu 26 października 2017 r.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,27 zł (średnia jednostkowa cena nabycia). Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych. Poza wskazanymi wyżej, Spółka nie posiada innych akcji własnych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 3.935 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego. Wyemitowane akcje nie posiadają uprzywilejowania. Każda z wyemitowanych akcji posiada wartość nominalną 10 gr. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

(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**

	30-06-2018	31-12-2017
Kaucje najemców	2 306	2 235

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30-06-2018	31-12-2017
Zobowiązania handlowe	1 544	655
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	192	0
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	9 094	12 179
Kaucje najemców	310	272
Pozostałe zobowiązania	309	219
Otrzymane zadatki	64 750	79 250
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 786	14 147
	84 985	106 722

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe i spadła w stosunku do 31 grudnia 2017 w związku z przedawnieniem lub realizacją części ryzyk.

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatków w stosunku do 31 grudnia 2017 r. wynika głównie z ujęcia zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości, rozliczanych miesięcznie, zobowiązania z tytułu opłat na wieczyste użytkowanie, oraz ze spadku zobowiązania z tytułu VAT.

Otrzymane zadatki wynikają z przedwstępnej umowy sprzedaży działki IMES Polska Sp. z o.o., a także z otrzymanych kwot stanowiących przyszłe przychody z tytułu świadczenia innych usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-06-2018	31-12-2017
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	81 702	80 176
Pochodny instrument finansowy IRS	288	167
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27 534	33 032
	109 524	113 375
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	27 298	26 590
Pochodny instrument finansowy IRS	310	312
	27 608	26 902
Kredyty i pożyczki razem	137 132	140 277

Według stanu na 30 czerwca 2018 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 38 879 tys. PLN (z czego 22 419 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 16 456 tys. PLN jako długoterminowe);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 70 435 tys. PLN (z czego 4 878 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 65 557 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

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

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

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy EUR 5.137 tys., a Robina Investments EUR 3.978 tys. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

Kredyt został udzielony na warunkach rynkowych i jest zabezpieczony między innymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych będących własnością spółek Robin Investments Sp. z o.o. i Lakia Investments Sp. z o.o. oraz ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach tych spółek, poręczenia Lakia Enterprises jak również wpłaty kaucji gwarancyjnych.

W trakcie 2017 roku Lakia Investments zgłosiła niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości kredytu. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. W związku z powyższym cała wartość kredytu Lakia Investments (21 733 tys. zł) została wykazana jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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

Oprocentowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne jest zmienne i wynosi:

- kredyt w BZ WBK SA marża 2,15% + EURIBOR 1M
- kredyty w mBanku Hipotecznym SA marża 2,80% + EURIBOR 6M

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 598 tys. PLN.

12 Wyemitowane obligacje

	30-06-2018	31-12-2017
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	0	33 875
Naliczone odsetki	0	610
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	0	6 893
Wycena na dzień bilansowy/moment konwersji	0	(1 526)
Konwersja obligacji i odsetek od obligacji na akcje	0	(39 852)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	0

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

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

W 2017 roku obligacje zamienne serii A zostały skonwertowane na kapitał CPD SA.

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

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

	30-06-2018	31-12-2017
<i>b/ emisja obligacji serii B</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	0	31 021
Naliczone odsetki	0	1 451
Odsetki zapłacone	0	(2 730)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	0	56
Wykup obligacji	0	(30 000)
Rozliczenie niezamortyzowanej części kosztu emisji obligacji	0	202
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	0

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

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

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

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

Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji wynosiły 1.000 zł.

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

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

13 Odroczonego podatek dochodowy

	30-06-2018	31-12-2017
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	3 186	6 113
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 186)	(6 113)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 748	42 396
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 186)	(6 113)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	31 562	36 283

14 Przychody według rodzajów

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Przychody z najmu	6 220	6 992	2 999	3 415
Sprzedaż zapasów	2 501	0	0	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	396	217	217	106
Usługi rozbiórkowe	0	0	0	0
Usługi związane z najmem	3 390	3 123	1 806	1 572
Usługi księgowo	12	0	3	0
	12 519	10 332	5 025	5 093

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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.

Przychody ze sprzedaży zapasów w pierwszym kwartale 2018 r. dotyczą w całości sprzedaży kamienicy zlokalizowanej w Łodzi.

15 Koszt sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Koszt sprzedanych zapasów	2 513	0	7	0
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	16	0	16
Koszt wykonanych usług	1 281	1 520	670	570
	3 794	1 536	677	586

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

W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa zbyła kamienicę w Łodzi, klasyfikowaną na 31.12.2017 r. na zapasach.

16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Koszty pracownicze	780	539	402	293
Utrzymanie nieruchomości	2 797	2 201	1 493	877
Użytkowanie wieczyste	77	19	60	(132)
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	118	120	58	60
	3 772	2 879	2 013	1 098

17 Koszty administracyjne - pozostałe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Usługi doradcze	2 104	2 996	1 359	773
Usługi prawne	444	287	107	41
Wynagrodzenie audytora	116	150	109	150
Transport	5	13	3	4
Podatki	110	67	7	48
Utrzymanie biura	373	734	238	383
Pozostałe usługi	112	123	51	33
Nieodliczany VAT	116	221	51	88
	3 380	4 591	1 925	1 520

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Rozwiązanie rezerw	1 829	0	1 829	0
Odwrocenie odpisu na nieściągalne należności	0	68	0	68
Pozostałe	158	124	20	10
	1 987	192	1 849	78

19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	92 000	15 531	0	15 531
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	(72 522)	(12 851)	(839)	(12 851)
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	19 478	2 680	(839)	2 680

W pierwszym półroczu 2018 Grupa zbyła udziały następujących jednostek zależnych: 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz Bolzanus Ltd.

Żadna ze zbytych w bieżącym roku jednostek zależnych nie stanowi działalności zaniechanej.

20 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(1 132)	(1 207)	(573)	(603)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(1 149)	(986)	(530)	(493)
- Odsetki od obligacji	0	(1 971)	0	(766)
- Koszty pozostałych odsetek	(161)	(4)	(160)	102
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	(16)	0	(16)	0
- Pozostałe	(53)	(172)	(25)	(130)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	(119)	0	(104)	0
Wycena obligacji	0	(5 367)	0	245
Wycena kosztu zamortyzowanego	(53)	(78)	(24)	(40)
Różnice kursowe netto	(4 482)	0	(3 588)	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0
Koszty finansowe	(7 165)	(9 785)	(5 020)	(1 685)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	729	513	363	304
- Odsetki od jednostek powiązanych	0	0	0	(3)
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	6	0	6
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	435	0	137
Pozostałe przychody finansowe	0	14	0	(94)
Różnice kursowe netto	0	4 968	0	(196)
Przychody finansowe	729	5 936	363	154

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	169	(14)	169	(14)
Podatek odroczony	(4 721)	1 357	(5 757)	2 357
	(4 552)	1 343	(5 588)	2 343

22 Operacyjne przepływy pieniężne

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 979	(2 627)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	110	105
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	1	15
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(64)	84
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(6 801)	11 190
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	16	0
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	(19 478)	(2 680)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(203)	(8 675)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	9 335	72
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	0	6 893
– kosztów z tytułu odsetek	1 134	3 163
– przychodów z tytułu odsetek	(729)	(513)
– różnic kursowych	4 809	(6 821)
– utraty wartości zapasów	0	16
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	0	56
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	117	(435)
– inne korekty	(109)	284
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(18 121)	929
– zmiana stanu zapasów	2 497	(407)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(24 336)	60 358
	(37 843)	61 007

* W stosunku do rocznego skonsolidowanego zmieniono sposób prezentacji przychodów z tytułu odsetek od lokat bankowych (przesunięcie z działalności operacyjnej do inwestycyjnej).

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

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

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

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	130	132
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	313	313
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	489	639
Łączne należności	19	19
Łączne zobowiązania	192	37
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi i akcjonariuszami		
Przychody		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	29	249
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	314	0
Koszty		
<i>Laxey Cooperative</i> (odsetki od pożyczki)	16	0
<i>Laxey Partners (UK) Ltd</i>	0	1 007
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	24	36
	30-06-2018	31-12-2017
Należności		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	7	0
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	212	0
Zobowiązania		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	0	58

24 Wypłata dywidendy

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

25 Zysk na akcję

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	18 531	(3 970)	7 726	2 785
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	35 976	39 354	38 380
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	0,47	(0,11)	0,20	0,07
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	18 531	(3 970)	7 726	2 785
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	39 354	39 354	39 354
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	0,47	(0,10)	0,20	0,07

Na rozwodnienie zysków i strat przypadających na jedną akcję w poprzednim roku wpływała emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. W związku z realizacją konwersji obligacji na akcje średnia ważona liczba akcji w okresie odzwierciedlała czas poszczególnych etapów konwersji.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**26 Zobowiązania warunkowe**

1 marca 2018 roku CPD S.A. oraz jej spółki zależne udzieliły zabezpieczeń w związku z umową z 26 lutego 2018 roku pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa a Bankiem Millennium S.A., dotyczącą kredytu przeznaczonego na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II.

Zabezpieczenia zawierały między innymi zastawy rejestrowe na prawach i obowiązkach Smart City Sp. z o. o. oraz Challenge 18 Sp z o.o. w Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa a także przystąpienie do długu przez CPD SA oraz poddanie się egzekucji przez Smart City Sp. z o. o. oraz Challenge 18 Sp z o.o. oraz CPD SA.

Na dzień bilansowy nie było innych zmian zobowiązań warunkowych w stosunku do 31 grudnia 2017.

27 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 wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

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

Grupa wydzieliła następujące aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczonej do sprzedaży:

Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

	30-06-2018	31-12-2017
Nieruchomość inwestycyjna	0	64 530
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		3 731
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0	128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	150
	0	68 539

Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	0	3 731
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	0	33
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	3 764

Aktywa netto grupy do zbycia

	0	64 775
--	----------	---------------

30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

31 lipca 2018 roku jedna ze spółek Grupy zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 92/2. Nabywca uiścił zaliczkę na poczet ceny sprzedaży. Celem zabezpieczenia zwrotu zaliczki przez Sprzedającego, ustanowił on hipotekę na udziale w nieruchomości będącej przedmiotem transakcji.

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

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

II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej**31 Śródroczne informacje jednostki dominującej**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe CPD zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Informacje wymagane przez MSR 34 zostały opisane w nocie 2.1 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
		30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
		<i>(dane nie podlegające przeglądowi)</i>			
Przychody ze sprzedaży usług		0	0	0	0
Koszty administracyjne	31.11	(1 331)	(931)	(860)	544
Koszty marketingowe		(5)	(2)	(1)	(2)
Pozostałe przychody	31.10	1 829	0	1 829	0
Wynik z wyceny pożyczek do wartości rynkowej		(3 456)	0	(3 456)	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		5 313	6 450	2 480	3 119
WYNIK OPERACYJNY		2 350	5 517	(8)	3 661
Przychody finansowe	31.12	1 312	2 075	1 009	1 961
Koszty finansowe	31.12	(194)	(9 060)	(97)	(2 019)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		3 468	(1 468)	904	3 603
Podatek dochodowy		(685)	(2 107)	(457)	(2 252)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		2 783	(3 575)	447	1 351
Zysk (strata) netto		2 783	(3 575)	447	1 351
Zysk / (strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki		3 468	(1 468)	904	3 603
Całkowite dochody netto za rok obrotowy przypadające na akcjonariuszy Spółki		2 783	(3 575)	447	1 351
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	31.8	0,07	(0,10)	(0,24)	0,04
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	31.8	0,07	(0,09)	(0,24)	0,03

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

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

31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-06-2018	31-12-2017
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		0	0
Należności długoterminowe	31.6	142 709	433 961
Aktywa trwałe razem		142 709	433 961
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	31.7	191 773	533
- należności i pożyczki		191 745	530
- rozliczenia międzyokresowe		28	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		13 128	69 721
Aktywa obrotowe razem		204 901	70 254
Aktywa razem		347 610	504 215
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 935	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(160 110)	(17 199)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		835 846	835 846
Skumulowane zyski (straty)		(340 739)	(327 982)
Kapitał własny razem		312 010	467 678
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	31.9	11 554	17 153
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 915	17 228
Zobowiązania długoterminowe razem		29 469	34 381
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy		5 793	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		338	2 156
Zobowiązania krótkoterminowe razem		6 131	2 156
Zobowiązania razem		35 600	36 537
Pasywa razem		347 610	504 215

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

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

31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał z nadwyżek i ceny					Skumulowane zyski (straty)		Razem
	Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	emisyjne j nad wartości nominalną akcji	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał rezerwowy	Pozostałe zyski (straty)	
Stan na 01-01-2017	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(325 916)	447 091
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Konwersja obligacji na akcje	0	0	0	39 852	0	0	0	39 852
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(3 575)	(3 575)
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>39 852</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3 575)</u>	<u>36 278</u>
Stan na 30-06-2017	3 286	(27 909)	796 643	39 852	0	987	(329 491)	483 368
Stan na 01-01-2018	3 935	(27 909)	835 846	0	(17 199)	987	(327 982)	467 678
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zyski zatrzymane *	0	0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Skup akcji własnych w celu umorzenia	0	0	0	0	(142 911)	0	0	(142 911)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	2 783	2 783
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(12 757)</u>	<u>(155 668)</u>
Stan na 30-06-2018	3 935	(27 909)	835 846	0	(160 110)	987	(340 739)	312 010

* W 4 kwartale 2017 roku Spółka przeprowadziła analizę wpływu MSSF 9. Z przeprowadzonej analizy wynika, że MSSF 9 ma istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki. Ustalono obszary, dla których konieczne jest wyliczenie korekt:

• Pożyczki udzielone – Spółka zastosowała wycenę pożyczek do wartości godziwej (z ujęciem zmian wyceny przez wynik finansowy). Zgodnie z analizą Spółki wpływ zmian z tego tytułu na sprawozdanie finansowe sporządzone na 30.06.2018 skutkuje zmniejszeniem salda zysków zatrzymanych o kwotę 15 540 tys. zł w korespondencji ze spadkiem salda należności długoterminowych w kwotę 15 540 tys. zł.

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		2018-06-30	2017-06-30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	31.13	(692)	(862)
Odsetki zapłacone		0	(1 376)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(692)	(2 238)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(2 592)	(16 177)
Zwrot pożyczek udzielonych		87 391	63 055
Odsetki otrzymane		2 211	4 428
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		87 010	51 306
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(142 911)	0
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	0
Splata kredytów i pożyczek		0	0
Wpływy z emisji obligacji		0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(142 911)	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(56 593)	49 068
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		69 721	49 630
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		13 128	98 698

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

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

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**31.5 Udziały w jednostkach zależnych**

Nazwa	Państwo	Udział	30-06-2018	31-12-2017
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)
Celtic Asset Management*	Polska	100%	0	0
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	0
			0	0

* Wartość udziałów Celtic Asset Management wynosi 1zł.

31.6 Należności długoterminowe

	30-06-2018	31-12-2017
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	149 921	391 614
- odsetki	50 657	89 965
Odpis z tytułu utraty wartości	(7 929)	(47 624)
Wynik z przesacowania do wartości godziwej	(49 945)	0
	142 703	433 955
Pożyczki długoterminowe dla jednostek pozostałych, w tym:		
- odsetki Dobalin	6	6
Wynik z przesacowania do wartości godziwej	6	6
	6	6

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	3 476	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	3 271	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	4 669	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	1 586	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	1 631	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	3 023	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	3 849	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	699	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**31.6 Należności długoterminowe - cd**

18 Gaston Investments	1 068	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	677	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	817	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	2 091	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	<i>(2 091)</i>			
Belise Investments	13 734	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Asset Management	990	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	1 515	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	<i>(1 515)</i>			
Challenge 18	70 827	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	2 565	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston investments	6 723	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	<i>(4 323)</i>			
HUB Developments	2 228	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	25 191	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
	142 703			

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.

31.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-06-2018	31-12-2017
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	0
Należności handlowe od pozostałych jednostek	0	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	191 201	0
- pożyczka	173 089	16 107
- odsetki	48 462	5 514
- odpis na pożyczki	(16 720)	(21 621)
Wynik z przesacowania do wartości godziwej	(13 630)	0
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	3
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	448	429
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	96	98
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	28	3
Należności krótkoterminowe	191 773	533

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

31.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności - cd

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	16 720	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	(16 720)			
Buffly Holdings No 1 Ltd	191 201	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
	191 201			

31.8 Zysk na jedną akcję

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Zysk / (Strata) netto okresu	2 783	(3 575)	(9 360)	1 351
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	35 976	39 354	38 380
Zysk / (Strata) na jedną akcję (w PLN)	0,07	(0,10)	(0,24)	0,04
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	2 783	(3 575)	(9 360)	1 351
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	39 354	39 354	39 354
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	0,07	(0,09)	(0,24)	0,03

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

31.9 Pożyczki

	30-06-2018	31-12-2017
Kredyty w rachunku bieżącym		
Pożyczki od jednostek powiązanych długoterminowe	11 554	17 153
Pożyczki od jednostek powiązanych krótkoterminowe	5 793	0
	17 347	17 153

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 czerwca 2018 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 2%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 30 czerwca 2018 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 872 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 242 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 793 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 534 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 682 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 82 tys. PLN). Zgodnie z intencją zarządu pożyczki zostaną spłacone w terminie 3-5 lat od dnia bilansowego.

31.10 Pozostałe przychody

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Rozwiązane niewykorzystane rezerwy	1 829	0	1 829	0

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**31.11 Koszty administracyjne**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Usługi doradcze	493	109	349	(991)
Wynagrodzenia	480	327	251	163
Wynagrodzenie audytora	82	150	75	150
Nieodliczany VAT	93	104	36	28
Pozostałe usługi, w tym:	183	241	149	106
- Transport	2	10	2	1
- Podatki	6	10	3	4
- Utrzymanie biura	125	203	124	83
- Inne	50	18	20	18
	1 331	931	860	(544)

31.12 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	534	292	260	194
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	198	0	198	0
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	0	(56)	0	(56)
Pozostałe przychody finansowe	436	439	436	423
Różnice kursowe netto	144	1 400	115	1 400
Przychody finansowe	1 312	2 075	1 009	1 961

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2018	30-06-2017	30-06-2018	30-06-2017
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	1 971	0	766
- Odsetki od jednostek powiązanych	194	196	97	99
Koszty finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	0	5 367	0	(245)
Pozostałe koszty finansowe	0	1 526	0	1 526
Różnice kursowe netto	0	0	0	(127)
Koszty finansowe	194	9 060	97	2 019

Na wynik z działalności finansowej głównie wpływają przychody z tytułu odsetek (732 tys. PLN).

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**31.13 Operacyjne przepływy pieniężne**

	30-06-2018	30-06-2017
Zysk/strata przed opodatkowaniem	3 468	(1 468)
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	(144)	(668)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	0	3
– kosztów z tytułu odsetek	194	1 976
– przychodów z tytułu odsetek	(5 511)	(6 742)
– wynik z wyceny pożyczek	3 456	(15)
– wynik z wyceny instrumentów wbudowanych	0	6 893
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(39)	(12)
– zmiana stanu rezerw	(1 829)	0
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(287)	(829)
	(692)	(862)

31.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

	30-06-2018	30-06-2017
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	313	180
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	120	120

b) Transakcje ze znaczącym inwestorem

	30-06-2018	30-06-2017
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.	333	323
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.	(93)	(323)
Wynik z przesacowania do wartości godziwej	(240)	0

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

31.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	30-06-2018	30-06-2017
c) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	64	55
<i>3/93 Gaston Investments</i>	59	51
<i>Ursa Park Smat City</i>	0	135
<i>5/92 Gaston Investments</i>	91	54
<i>6/150 Gaston Investments</i>	26	24
<i>7/120 Gaston Investments</i>	29	25
<i>8/126 Gaston Investments</i>	20	78
<i>9/151 Gaston Investments</i>	7	24
<i>10/165 Gaston Investments</i>	11	37
<i>11/162 Gaston Investments</i>	0	34
<i>12/132 Gaston Investments</i>	58	51
<i>13/155 Gaston Investments</i>	69	60
<i>15/167 Gaston Investments</i>	10	34
<i>16/88 Gaston Investments</i>	12	9
<i>18 Gaston Investments</i>	24	29
<i>19/97 Gaston Investments</i>	12	10
<i>20/140 Gaston Investments</i>	14	11
<i>Belise Investments</i>	646	635
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	1 914	1 910
<i>Celtic Asset Management</i>	17	16
<i>Celtic Investments Ltd</i>	4	4
<i>Challenge 18</i>	1 737	2 408
<i>Elara Investments</i>	49	48
<i>Gaston Investments</i>	116	114
<i>Hub Developments</i>	41	40
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	416	626
<i>Mandy Investments</i>	260	261
<i>Antigo</i>	45	73
<i>IMES</i>	0	11
Koszty		
<i>Lakia Investments</i>	85	86
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	84	84
<i>Gaston Investments</i>	3	3
<i>Robin</i>	26	26

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

31.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	30-06-2018	30-06-2017
Zobowiązania		
<i>Lakia Investments</i>	5 793	5 621
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 872	9 703
<i>Robin Investments</i>	1 682	1 629
Należności		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 476	3 989
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 271	3 620
<i>Ursa Park Smat City</i>	0	10 249
<i>5/92 Gaston Investments</i>	4 669	3 350
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 586	1 574
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 631	1 855
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	5 220
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	1 730
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	2 627
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 023	3 197
<i>13/155 Gaston Investments</i>	3 849	4 178
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	2 399
<i>16/88 Gaston Investments</i>	699	685
<i>18 Gaston Investments</i>	1 068	1 723
<i>19/97 Gaston Investments</i>	677	738
<i>20/140 Gaston Investments</i>	817	839
<i>Antigo Investments</i>	2 091	3 211
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(2 091)	(1 615)
<i>Belise Investments</i>	13 734	18 317
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	191 201	150 514
<i>Celtic Asset Management</i>	990	800
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 515	1 917
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 515)	(1 917)
<i>Challenge 18</i>	70 827	175 529
<i>Elara Investments</i>	2 565	918
<i>Gaston Investments</i>	6 723	7 174
<i>Hub Developments</i>	2 228	2 000
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	25 191	30 677
<i>Mandy Investments</i>	16 720	21 327
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(16 720)	(21 047)
<i>Smart City Sp. z o.o.</i>	0	4

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

Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**31.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi	30-06-2018	30-06-2017
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	24	36

31.15 Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny na 30 czerwca 2018 r. obejmuje 39 354 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

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

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

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

Akcje własne zostały nabyte w wyniku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki w dniu 2 października 2017 r. Spółka nabyła 1.401.792 akcji za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. w dniu 26 października 2017 r.

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

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,27 zł (średnia jednostkowa cena nabycia). Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w licznie 1.401.792 akcje) stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych. Poza wskazanymi wyżej, Spółka nie posiada innych akcji własnych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 3.935 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego. Wyemitowane akcje nie posiadają uprzywilejowania. Każda z wyemitowanych akcji posiada wartość nominalną 10 gr. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

Warszawa, 27 września 2018



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska

Sp. z o.o. sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest CPD S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7B, na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2018 roku, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd





Grant Thornton

An instinct for growth™

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Jan Letkiewicz

Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Poznań, dnia 27 września 2018 roku.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska

Sp. z o.o. sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7B, na które składa się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 roku, skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Audit – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd





Grant Thornton

An instinct for growth™

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone półroczne sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Jan Letkiewicz

Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Poznań, dnia 27 września 2018 roku.