



# JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY 2016

**CPD S.A.**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016**

**SPIS TREŚCI**

I.	RADA NADZORCZA CPD S.A. ....	4
II.	ZARZĄD CPD S.A. ....	6
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ .....	7
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI .....	8
1.	GENEZA CPD S.A. ....	8
2.	CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	9
3.	AKCJONARIAT .....	11
4.	ŁAD KORPORACYJNY .....	12
5.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI .....	21
6.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....	22
7.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH .....	26
8.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI .....	26
9.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI .....	26
10.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH .....	26
11.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA .....	31
12.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI .....	34
13.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA .....	34
14.	UMOWY ZNACZĄCE .....	34
15.	ISTOTNE TRANSAKcje POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	35
16.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE .....	35
17.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA .....	39
18.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH .....	39
19.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	41
20.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA .....	41
21.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	41
22.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY .....	42
23.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....	42
24.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ .....	43
25.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH .....	43
26.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	43
27.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI .....	44
28.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKAC .....	39
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	47
VI.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....	48
VII.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 R. ....	49

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016**

---

VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 R.....50

**I. RADA NADZORCZA CPD S.A.**

Na dzień bilansowy w skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PAN ANDREW PEGGE – PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NISPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Andrew Pegge został powołany w skład Rady Nadzorczej trzeciej kadencji w dniu 15 września 2015 roku. Kadencja Pana Andrew Pegge'a upływa w dniu 15 września 2018 roku. Pan Andrew Pegge posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Sussex University (Wielka Brytania); ukończył studia podyplomowe na kierunku Marketing w The Chartered Institute of Marketing (Wielka Brytania) oraz studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School (Wielka Brytania). Pan Andrew Pegge posiada także tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w Instytucie CFA).

- **PAN MICHAEL HAXBY – WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NISPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Michael Haxby został powołany na członka Rady Nadzorczej trzeciej kadencji w dniu 15 września 2015 roku. Kadencja Pana Michaela Haxby upływa w dniu 15 września 2018 roku. Pan Michael Haxby rozpoczął współpracę z Laxey Partners w lutym 2001 roku, gdzie od grudnia 2002 roku pełni funkcję Dyrektora Zarządzającego. Pan Michael Haxby posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc) w zakresie rachunkowości i zarządzania finansami.

- **PAN WIESŁAW OLEŚ – SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NISPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej trzeciej kadencji w dniu 15 września 2015 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa w dniu 15 września 2018 roku. Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

- **PAN MIROSŁAW GRONICKI – (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej trzeciej kadencji w dniu 15 września 2015 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa w dniu 15 września 2018 roku. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomika Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

- **PANI GABRIELA GRYGER - (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pani Gabriela Gryger została powołana na członka Rady Nadzorczej trzeciej kadencji w dniu 24 listopada 2015 roku. Kadencja Pani Gabrieli Gryger upływa w dniu 15 września 2018 roku. Pani Gabriela Gryger ma wykształcenie wyższe ekonomiczno-finansowe, ukończyła Cambridge University

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016**

---

(St. John's College), Wielka Brytania oraz Huntsman Program in International Studies and Business (The Wharton School/CAS), the University of Pennsylvania, Filadelfia, USA.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2015 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A nie zaszły zmiany.

## **II. ZARZĄD CPD S.A.**

Na dzień bilansowy w skład Zarządu CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu trzeciej kadencji z dniem 17 czerwca 2015 roku. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Pani Elżbiecie Wiczowskiej funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 17 czerwca 2020 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska ukończyła również studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczowska posiada także kwalifikacje uzyskane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

- **PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Colin Kingsnorth rozpoczął pełnienie mandatu Członka Zarządu Spółki z dniem 17 czerwca 2015 roku. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 17 czerwca 2020 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

- **PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pani Iwona Makarewicz została powołana do Zarządu trzeciej kadencji z dniem 17 czerwca 2015 roku. Kadencja Pani Iwony Makarewicz kończy się w dniu 17 czerwca 2020 roku. Pani Iwona Makarewicz posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (Warszawa, Polska); ukończyła studia podyplomowe na kierunku Property Appraisal and Management w Sheffield Hallam University (Wielka Brytania) oraz studia podyplomowe z wyceny nieruchomości na Politechnice Warszawskiej (Polska); jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (The Royal Insitute of Chartered Surveyours) oraz posiada tytuł licencjonowanego pośrednika nieruchomości.

- **PAN JOHN PURCELL – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan John Purcell został powołany do Zarządu trzeciej kadencji 17 czerwca 2015 roku. Kadencja Pana Johna Purcella kończy się 17 czerwca 2020 roku. John Purcell doświadczenie zdobywał w firmie Savills, jak również w firmie Cushman & Wakefield. Następnie dołączył do zespołu CLS Holdings plc, gdzie piastował stanowisko szefa zespołu ds. nieruchomości i był odpowiedzialny za zakup, sprzedaż i zarządzanie aktywami portfela o wartości 1 mld zł. Następnie pracował w Lend Lease REI UBS po czym dołączył do zespołu Global Asset Management, aby wesprzeć działania mające na celu tworzenie europejskiej platformy nieruchomości. W tym samym czasie prowadził stworzony przez siebie Europejski Fundusz UBS Flagship Open Ended (2003 – 2007). John Purcell odegrał znaczącą rolę w kształtowaniu charakteru nieruchomości UBS Global Asset Management w Europie. Był również członkiem Komitetu Inwestycyjnego UBS Global Asset Management Real Estate.

- **PAN WALDEMAR MAJEWSKI – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Waldemar Majewski został powołany do Zarządu trzeciej kadencji 29 czerwca 2016 roku. Kadencja Pana Waldemara Majewskiego kończy się 17 czerwca 2020 roku. Pan Waldemar Majewski posiada wyższe wykształcenie, jest magistrem inżynierem, ukończył Politechnikę Poznańską na Wydziale Budownictwo / Konstrukcje budowlane i inżynierskie.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2015 w składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 29 czerwca 2016 roku Pan Waldemar Majewski został powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

### **III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ**

CPD S.A. zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW przedstawia informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w Radzie Nadzorczej i w Zarządzie Spółki w okresie ostatnich dwóch lat.

#### ***Rada Nadzorcza CPD S.A.***

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2015	1	4
31 grudnia 2016	1	4

#### ***Zarząd CPD S.A.***

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2015	2	2
31 grudnia 2016	2	3



#### **IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

##### **1. GENEZA CPD S.A.**

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 firmę z Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A.

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 35 spółek zależnych i jednej współkontrolowanej, 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. CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ**

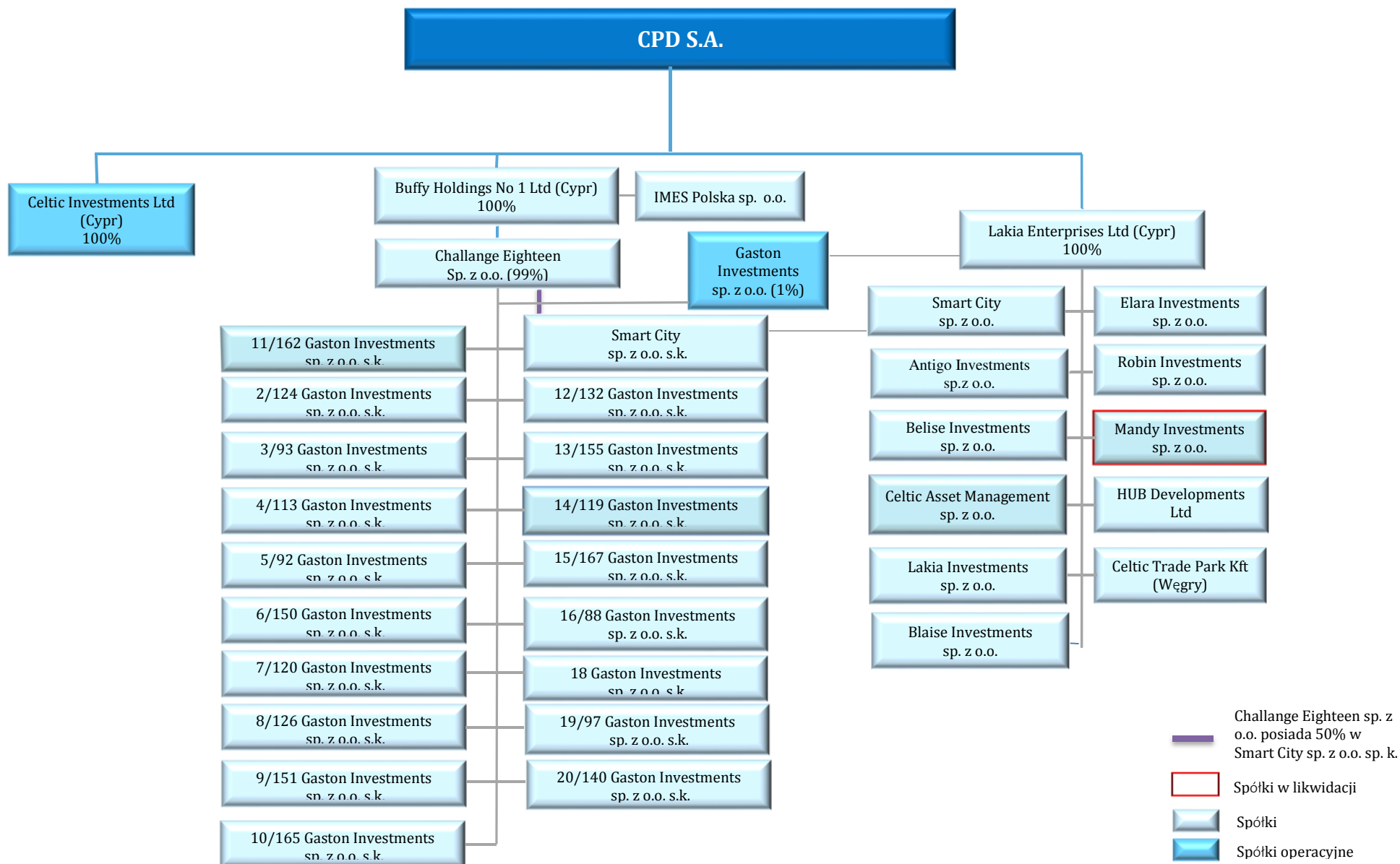
Na dzień publikacji raportu CPD S.A. (dalej Spółka) posiadała bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 35 spółkach zależnych i jednej wspólnie kontrolowanej. CPD S.A. kontroluje bezpośrednio 3 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa CPD, Grupa Kapitałowa):

- **Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce i na Węgrzech;
- **Celtic Investments Ltd (Cypr);**

CPD S.A. jako podmiot dominujący 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.

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

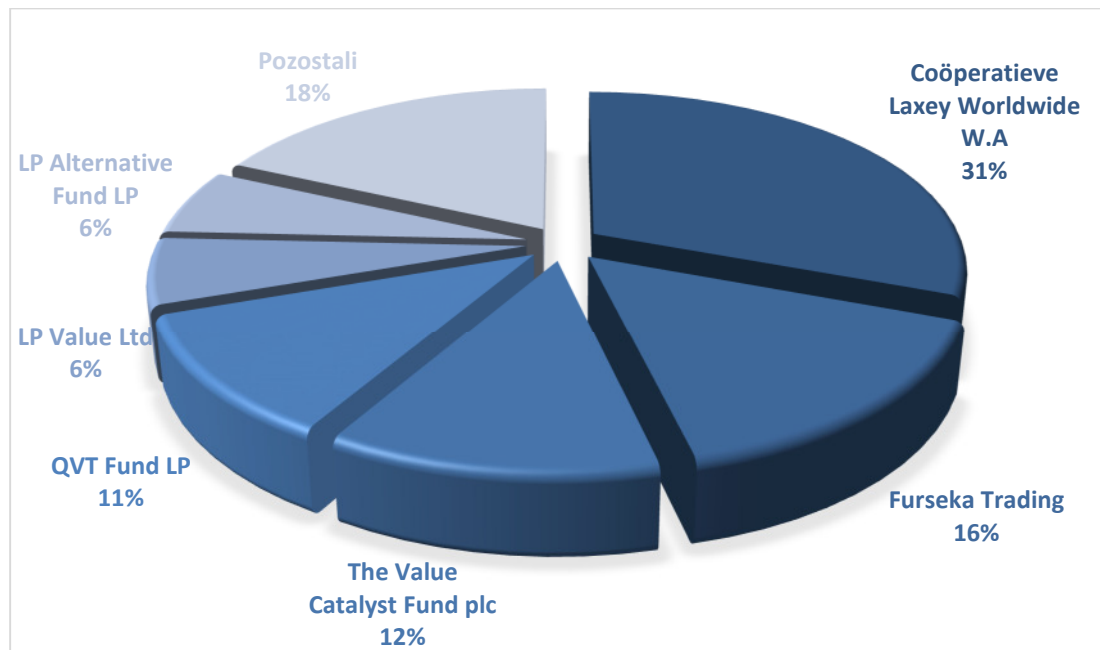
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD na 31 grudnia 2016 roku.



### 3. AKCJONARIAT

- ZNACZNE PAKIETY AKCJI

#### 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 na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (liczba akcji podana na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
<b>Coöperatieve Laxey Worldwide W.A</b>	10 082 930	Na okaziciela	10 082 930	30.68 %	30.68 %
<b>Furseka Trading</b>	5 137 222	Na okaziciela	5 137 222	15.63 %	15.63 %
<b>The Value Catalyst Fund plc</b>	3 975 449	Na okaziciela	3 975 449	12.10 %	12.10 %
<b>QVT Fund LP</b>	3 701 131	Na okaziciela	3 701 131	11.26 %	11.26 %
<b>LP Value Ltd</b>	2 005 763	Na okaziciela	2 005 763	6.10 %	6.10 %
<b>LP Alternative Fund LP</b>	2 003 981	Na okaziciela	2 003 981	6.10 %	6.10 %
<b>Pozostali</b>	5 956 727	Na okaziciela	5 956 727	18.13 %	18.13 %

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 32.863.203 akcji i obejmującej akcje serii B, C, D, E i F, które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

5 sierpnia 2014 roku została podjęta uchwała o 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. Dzień wykupu obligacji I Transzy przypada na 26 września 2017 r.

- **POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

Wszystkie akcje dotychczas wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut Spółki nie przyznaje akcjom Spółki szczególnych uprawnień, w tym uprzywilejowania co do głosu ani co do powoływania członków organów Spółki. Akcjonariusze Spółki nie posiadają akcji dających specjalne uprawnienia kontrolne.

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie. Ograniczenia odnośnie przenoszenia praw własności

#### **4. ŁAD KORPORACYJNY**

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

CPD S.A. podlega regulacjom korporacyjnym takim jak Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Zarządu, których teksty są dostępne na stronie internetowej Spółki [www.cpdsa.pl](http://www.cpdsa.pl).

W roku 2015 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej [https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016\\_GPW.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.pdf).

- **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikającą z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe, raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości, poddawane są odpowiednio przeglądowi (w przypadku sprawozdań półrocznych) i badaniu (w przypadku sprawozdań rocznych) przez audytora Spółki.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu. Zgodnie z §11 ust. 5 Statutu, w przypadku, gdy Rada Nadzorcza funkcjonuje w składzie 5-osobowym, w skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

## CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycję Spółki na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne. W celu ograniczenia ryzyka związanego z projektami deweloperskimi i umowami najmu Spółka otrzymuje od podwykonawców i najemców gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji lub zabezpieczające czynsz z najmu.

Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

### • AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (liczba akcji podana na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	Na okaziciela	10 082 930	30.68 %	30.68 %
Furseka Trading	5 137 222	Na okaziciela	5 137 222	15.63 %	15.63 %
The Value Catalyst Fund plc	3 975 449	Na okaziciela	3 975 449	12.10 %	12.10 %
QVT Fund LP	3 701 131	Na okaziciela	3 701 131	11.26 %	11.26 %
LP Value Ltd	2 005 763	Na okaziciela	2 005 763	6.10 %	6.10 %
LP Alternative Fund LP	2 003 981	Na okaziciela	2 003 981	6.10 %	6.10 %
Pozostali	5 956 727	Na okaziciela	5 956 727	18.13 %	18.13 %

### • POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

Spółka dotychczas nie emitowała papierów wartościowych, dających specjalne uprawnienia kontrolne akcjonariuszom.

### • OGRANICZENIA ODNOŚNIE DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

Spółka dotychczas nie emitowała papierów wartościowych, ograniczających odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

### • OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

Ograniczenie dotyczy zbycia jakiegokolwiek Obligacji serii A (w tym obciążenia zastawem rejestrowym lub finansowym uprawniającym do przejęcia). Zbycie wymaga pisemnej zgody Emitenta i jest skuteczne wobec Emitenta od chwili powiadomienia go o tym fakcie. Imienne Obligacje nie podlegają zamianie na obligacje na okaziciela.

• **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU**

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch członków niezależnych zgodnie z kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w punkcie *21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ* niniejszego raportu.

W ramach Rady Nadzorczej został utworzony Komitet Audytu. W skład Komitetu Audytu wchodzi od trzech do pięciu członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien być Członkiem Niezależnym Rady Nadzorczej i jednocześnie spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. W obecnej chwili wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

• **ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 17 czerwca 2015 roku, tj. od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za 2014 r. i powołania Zarządu III kadencji i zakończy się w dniu 17 czerwca 2020 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Kompetencje do prowadzenia spraw Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej. Zarząd jest organem zarządzającym - wykonawczym Spółki i jako taki prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do praw i obowiązków Zarządu w szczególności należy:

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,

- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

#### • **ZASADY ZMIAN STATUTU**

Kodeks Spółek Handlowych reguluje szczegółowo zmiany statutu spółki akcyjnej w rozdziale 4, 5 i 6 przepisów o spółce akcyjnej (art. 430 KSH i nast.). Zmiana Statutu Spółki wymaga decyzji podjętych przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

#### • **WALNE ZGROMADZENIE**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółki. Walne Zgromadzenie działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych, Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Statut Spółki oraz Regulamin Walnych Zgromadzeń znajdują się na stronie internetowej Spółki: [www.cpdsa.pl](http://www.cpdsa.pl). Walne Zgromadzenia są Zwyczajne i Nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie zwołują uprawnione organy lub osoby, których uprawnienie wynika z przepisów prawa lub Statutu. Odbývają się w miejscu i czasie ułatwiającym najszerzszemu kręgowi Akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są Akcjonariusze Spółki uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej, co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do najważniejszych uprawnień Walnego Zgromadzenia należą decyzje w sprawie emisji akcji z prawem poboru, dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy, powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, ustalania ich wynagrodzenia, jak również podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w KSH.

- **SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY, KTÓRE ZASZŁY W NIM W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO, ORAZ OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA ORAZ ICH KOMITETÓW**

#### **RADA NADZORCZA**

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz *Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW*. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

W skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodzą:

- Pan Andrew Pegge – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Michael Haxby – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Wiesław Oleś – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej

W składzie Rady Nadzorczej CPD S.A. nie zaszły zmiany.



## **ZARZĄD**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW*.

W skład Zarządu CPD S.A. wchodzi:

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

W stosunku do roku poprzedniego w składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 29 czerwca 2016 roku Pan Waldemar Majewski został powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu.
- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka nie stosuje następujących zasad wymienionych w w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW*:

### **POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI**

- **ZASADA I.Z.1.3. SCHEMAT PODZIAŁU ZADAŃ I ODPOWIEDZIALNOŚCI POMIĘDZY CZŁONKÓW ZARZĄDU, SPORZĄDZONY ZGODNIE Z ZASADĄ II.Z.1,**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Na stronie internetowej Spółki nie został zamieszczony schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu Spółki. Ze względu na brak w Spółce rozbudowanej struktury organizacyjnej sformalizowany schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członkami Zarządu nie jest opracowywany.

- **ZASADA I.Z.1.11. INFORMACJĘ O TREŚCI OBOWIĄZUJĄCEJ W SPÓŁCE REGUŁY DOTYCZĄCEJ ZMIENIANIA PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, BĄDŹ TEŻ O BRAKU TAKIEJ REGUŁY,**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Na stronie internetowej Spółki nie została zamieszczona informacja o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, gdyż brak jest takiej reguły wewnętrznej. Spółka stosuje się natomiast do treści art. 89 Ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym:

„1. Kluczowy biegły rewident nie może wykonywać czynności rewizji finansowej w tej samej jednostce zainteresowania publicznego w okresie dłuższym niż 5 lat.

2. Kluczowy biegły rewident może ponownie wykonywać czynności rewizji finansowej w jednostce, o której mowa w ust. 1, po upływie co najmniej 2 lat.”

- **ZASADA I.Z.1.15. INFORMACJĘ ZAWIERAJĄCĄ OPIS STOSOWANEJ PRZEZ SPÓŁKĘ POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW; OPIS POWINIEN UWZGLĘDNIĆ TAKIE ELEMENTY POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI, JAK PŁEĆ, KIERUNEK WYKSZTAŁCENIA, WIEK, DOŚWIADCZENIE ZAWODOWE, A TAKŻE WSKAZYWAĆ CELE STOSOWANEJ POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI I SPOSÓB JEJ REALIZACJI W DANYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM; JEŻELI SPÓŁKA NIE OPRACOWAŁA I NIE REALIZUJE POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI, ZAMIESZCZA NA SWOJEJ STRONIE INTERNETOWEJ WYJAŚNIENIE TAKIEJ DECYZJI,**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Spółka nie posiada polityki różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Przy podjęciu decyzji o zatrudnieniu członków zarządu bądź menedżerów Spółka kieruje się kryteriami: doświadczeniem zawodowym, kompetencjami, wykształceniem.

- **ZASADA I.Z.1.16. INFORMACJĘ NA TEMAT PLANOWANEJ TRANSMISJI OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA - NIE PÓŹNIEJ NIŻ W TERMINIE 7 DNI PRZED DATĄ WALNEGO ZGROMADZENIA,**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w Spółce. Obecnie brak jest także odpowiednich regulacji w Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

- **ZASADA I.Z.1.20. ZAPIS PRZEBIEGU OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA, W FORMIE AUDIO LUB VIDEO,**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Spółka nie rejestrowała dotychczas przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub video. W ocenie Spółki forma dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia pozwalała na zachowanie transparentności i ochrony praw akcjonariuszy. Informacje dotyczące podejmowanych przez Walne Zgromadzenie uchwał Spółka przekazuje w formie raportów bieżących, a także publikuje na swojej stronie internetowej [www.cpdsa.pl](http://www.cpdsa.pl).

## **ZARZĄD I RADA NADZORCZA**

- **ZASADA II.Z.1. WEWNĘTRZNY PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA POSZCZEGÓLNE OBSZARY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI POMIĘDZY CZŁONKÓW ZARZĄDU POWINIEN BYĆ SFORMUŁOWANY W SPOSÓB JEDNOZNACZNY I PRZEJRZYSTY, A SCHEMAT PODZIAŁU DOSTĘPNY NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych członkowie Zarządu Spółki obowiązani są do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Ze względu na brak w Spółce rozbudowanej struktury organizacyjnej oraz działalność w jednym określonym precyzyjnie obszarze nieruchomości nie dokonywano sformalizowanego podziału odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu.

- **ZASADA II.Z.2. ZASIADANIE CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI W ZARZĄDACH LUB RADACH NADZORCZYCH SPÓŁEK SPOZA GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI WYMAGA ZGODY RADY NADZORCZEJ.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Dokumentacja korporacyjna Spółki nie przewiduje zapisów odnoszących się do komentowanej zasady a umowy z członkami Zarządu nie nakładają ograniczeń tego typu. Spółka stosuje się natomiast do obowiązujących przepisów prawa (art. 380 Kodeksu spółek handlowych), zgodnie z którymi członek zarządu nie może bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej; (i) zgodnie z zapisami regulaminu Rady Nadzorczej członek Zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Spółki, (ii) zgodnie z zapisami regulaminu Zarządu Spółki członek Zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek jej władz.

#### **WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI**

- **ZASADA IV.Z.2. JEŻELI JEST TO UZASADNIONE Z UWAGI NA STRUKTURĘ AKCJONARIATU SPÓŁKI, SPÓŁKA ZAPEWNIĄ POWSZECHNIE DOSTĘPNĄ TRANSMISJĘ OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA W CZASIE RZECZYWISTYM.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w Spółce. Obecnie brak jest także odpowiednich regulacji w Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

#### **KONFLIKT INTERESÓW I TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

- **ZASADA V.Z.5. PRZED ZAWarciEM PRZEZ SPÓŁKĘ ISTOTNEJ UMOWY Z AKCJONARIUSZEM POSIADAJĄCYM CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW W SPÓŁCE LUB PODMIOTEM POWIĄZANYM ZARZĄD ZWRACA SIĘ DO RADY NADZORCZEJ O WYRAŻENIE ZGODY NA TAKĄ TRANSAKCJĘ. RADA NADZORCZA PRZED WYRAŻENIEM ZGODY DOKONUJE OCENY WPŁYWU TAKIEJ TRANSAKCJI NA INTERES SPÓŁKI. POWYŻSZEMU OBOWIĄZKOWI NIE PODLEGAJĄ TRANSAKCJE TYPOWE I ZAWIERANE NA WARUNKACH RYNKOWYCH W RAMACH PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ PRZEZ SPÓŁKĘ Z PODMIOTAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI.**

**W PRZYPADKU, GDY DECYZJĘ W SPRAWIE ZAWARCIA PRZEZ SPÓŁKĘ ISTOTNEJ UMOWY Z PODMIOTEM POWIĄZANYM PODEJMUJE WALNE ZGROMADZENIE, PRZED PODJĘCIEM TAKIEJ DECYZJI SPÓŁKA ZAPEWNIĄ WSZYSTKIM AKCJONARIUSZOM DOSTĘP DO INFORMACJI NIEZBĘDNYCH DO DOKONANIA OCENY WPŁYWU TEJ TRANSAKCJI NA INTERES SPÓŁKI.**

*Spółka stosuje powyższą zasadę częściowo.*

Dokumentacja korporacyjna Spółki (§ 13 ust. 2 pkt 14) Statutu Spółki) zawiera zapisy dotyczące konieczności wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody na zawarcie przez Spółkę umowy z podmiotami powiązаныmi ze Spółką w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów 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. z 2014 poz. 133); wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Definicja powyższa nie kwalifikuje jednak do kategorii „podmiotów powiązanych” akcjonariusza posiadającego od 5% do 20% procent ogólnej liczby głosów w Spółce.

- **ZASADA V.Z.6. SPÓŁKA OKREŚLA W REGULACJACH WEWNĘTRZNYCH KRYTERIA I OKOLICZNOŚCI, W KTÓRYCH MOŻE DOJŚĆ W SPÓŁCE DO KONFLIKTU INTERESÓW, A TAKŻE ZASADY POSTĘPOWANIA W OBLICZU KONFLIKTU INTERESÓW LUB MOŻLIWOŚCI JEGO ZAISTNIENIA. REGULACJE WEWNĘTRZNE SPÓŁKI UWZGLĘDNIĄJĄ MIĘDZY INNYMI SPOSOBY ZAPOBIEGANIA, IDENTYFIKACJI I ROZWIĄZYWANIA KONFLIKTÓW INTERESÓW, A TAKŻE ZASADY WYŁĄCZANIA CZŁONKA ZARZĄDU LUB RADY NADZORCZEJ OD UDZIAŁU W ROZPATRYWANIU SPRAWY OBJĘTEJ LUB ZAGROŻONEJ KONFLIKTEM INTERESÓW.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Spółka nie przyjęła regulacji wewnętrznych odnoszących się do określenia sytuacji, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także nie określiła zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Spółka rozważyła możliwość wdrożenia stosownych regulacji uwzględniając między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka Zarządu lub Rady Nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

## **WYNAGRODZENIA**

- **ZASADA VI.Z.1. PROGRAMY MOTYWACYJNE POWINNY BYĆ TAK SKONSTRUOWANE, BY MIĘDZY INNYMI UZALEŻNIAĆ POZIOM WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI I JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW OD RZECZYWISTEJ, DŁUGOTERMINOWEJ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI ORAZ DŁUGOTERMINOWEGO WZROSTU WARTOŚCI DLA AKCJONARIUSZY I STABILNOŚCI FUNKCJONOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Spółka nie posiada obecnie programów motywacyjnych opartych o opcje czy też instrumenty finansowe (ani dla członków Zarządu ani dla kluczowych menedżerów). Istniejące wewnętrzne programy premiowe dla pracowników grupy kapitałowej Spółki (w tym członków Zarządu) powiązane są z wpływami netto ze zbycia danej inwestycji, nie odnoszą się natomiast do długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

- **ZASADA VI.Z.2. ABY POWIĄZAĆ WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I KLUCZOWYCH MENEĐŻERÓW Z DŁUGOOKRESOWYMI CELAMI BIZNESOWYMI I FINANSOWYMI SPÓŁKI, OKRES POMIĘDZY PRYZNANIEM W RAMACH PROGRAMU MOTYWACYJNEGO OPCJI LUB INNYCH INSTRUMENTÓW POWIĄZANYCH Z AKCJAMI SPÓŁKI, A MOŻLIWOŚCIĄ ICH REALIZACJI POWINIEN WYNOŚIĆ MINIMUM 2 LATA.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Z uwagi na uwarunkowania niestosowania tej zasady (wskazane w wyjaśnieniu do zasady VI.Z.1) nie jest możliwe spełnienie zasady VI.Z.2.

- **ZASADA VI.Z.4. SPÓŁKA W SPRAWOZDANIU Z DZIAŁALNOŚCI PRZEDSTAWIA RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ, ZAWIERAJĄCY CO NAJMNIEJ:**

- 1) OGÓLNĄ INFORMACJĘ NA TEMAT PRZYJĘTEGO W SPÓŁCE SYSTEMU WYNAGRODZEŃ,**
- 2) INFORMACJE NA TEMAT WARUNKÓW I WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA KAŻDEGO Z CZŁONKÓW ZARZĄDU, W PODZIALE NA STAŁE I ZMIENNE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA, ZE WSKAZANIEM KLUCZOWYCH PARAMETRÓW USTALANIA ZMIENNYCH SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA I ZASAD WYPŁATY ODPRAW ORAZ INNYCH PŁATNOŚCI Z TYTUŁU ROZWIĄZANIA STOSUNKU PRACY, ZLECENIA LUB INNEGO STOSUNKU PRAWNEGO O PODOBNYM CHARAKTERZE – ODDZIELNIE DLA SPÓŁKI I KAŻDEJ JEDNOSTKI WCHODZĄCEJ W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ,**
- 3) INFORMACJE NA TEMAT PRZYSŁUGUJĄCYCH POSZCZEGÓLNYM CZŁONKOM ZARZĄDU I KLUCZOWYM MENEĐŻEROM POZAFINANSOWYCH SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA,**
- 4) WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN, KTÓRE W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO NASTĄPIŁY W POLITYCE WYNAGRODZEŃ, LUB INFORMACJĘ O ICH BRAKU,**
- 5) OCENĘ FUNKCJONOWANIA POLITYKI WYNAGRODZEŃ Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI JEJ CELÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI DŁUGOTERMINOWEGO WZROSTU WARTOŚCI DLA AKCJONARIUSZY I STABILNOŚCI FUNKCJONOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Zasada ta nie może być zastosowana z uwagi na fakt, iż Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń (systemu wynagrodzeń). Formy prawne umów oraz wysokość wynagrodzeń dla członków Zarządu ustalane są w ramach indywidualnych negocjacji pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu a Radą Nadzorczą. Z uwagi na liczny skład grupy kapitałowej Spółki nie jest możliwe opracowanie tak rozległych danych w tak krótkim czasie, jednak Zarząd rozważy możliwość dostosowania w przyszłości sprawozdania z działalności Spółki w sposób zgodny z powyższą zasadą. Spółka zamieszcza w sprawozdaniu z działalności wysokość wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

## **5. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI**

W nadchodzących latach Grupa zamierza realizować strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Grupy poprzez maksymalizację wpływów z czynszów oraz kompleksową i sukcesywną realizację projektu w Ursusie. W ramach realizacji założeń strategicznych, działania Grupy będą przede wszystkim koncentrować się na projekcie w Ursusie. W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Spółki, Grupa zamierza podzielić projekt w Ursusie na mniejsze projekty i realizować je we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi. Dodatkowo w celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Grupy Zarząd zdecydował, iż najbardziej skuteczną strategią będzie przyspieszenie rozwoju terenów inwestycyjnych posiadanych przez Grupę. Sprzedaż starannie wybranych, dużych obszarów inwestycyjnych stanowić będzie dodatkowy element znacząco wpływający na przyspieszenie rozwoju terenów inwestycyjnych. Równoległa realizacja kilku znaczących przedsięwzięć deweloperskich w ramach terenów inwestycyjnych na Ursusie umożliwi skrócenie czasu wykonania całego projektu, co jednocześnie przełoży się na szybszy wzrost wartości pozostałych aktywów Grupy w tym rejonie, jak również pozwoli osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedaży marketingu związane z tymi przedsięwzięciami. Dodatkowo, ponieważ Grupa dostrzega bardzo istotny element w kształtowaniu jakości produktu poprzez kompleksowe i synergiczne budowanie przestrzeni publicznej wkomponowanej w tkanę mieszkaniowo - usługową, będzie dążyła do rewitalizacji terenów publicznych wraz z rozwojem terenów inwestycyjnych. Spółka zamierza realizować powyższe zadania ze środków własnych oraz ogólnodostępnych środków publicznych.

Tak określona strategia Grupy, realizowana w wymagającym otoczeniu rynkowym, determinowanym przez spodziewane ogólne spowolnienie gospodarcze, mniejszy popyt na nieruchomości oraz trudniejszy dostęp do kapitału za zakup gruntów, określa wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy na najbliższych kilka lat i ma na celu zapewnienie Akcjonariuszom wzrostu wartości ich aktywów i optymalizację zwrotu z inwestycji.

## **6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

### ➤ **USTANOWIENIE ZABEZPIECZEN DO UMOWY KREDYTOWEJ**

1 marca 2016 Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy. Wydział XI Gospodarczy – Rejestru Zastawów w sprawie wpisu do rejestru zastawów zastawu rejestrowego na 100 udziałach spółki Smart City sp. z o.o.

1 lutego 2016 r. została zawarta Umowa zastawu na udziałach spółki Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pomiędzy Lokia Enterprises Limited z siedzibą w Nikozji, Cypr („Zastawca”) a Bankiem Zachodnim WBK S.A. („Zastawca”).

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 101.469.432 zł

Ustanawiająca zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym jest Lokia Enterprises Limited, która jest spółką bezpośrednio zależną od Spółki.

### • **ANEKS DO UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH**

21 marca 2016 r. Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła aneks do umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z UNIBEP S.A.

Na mocy niniejszego Aneksu Smart City zlecił UNIBEP S.A. realizację drugiego etapu budowy osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City zlokalizowanego przy ul. Hennela w Warszawie – Dzielnica Ursus (dalej „Inwestycja”).

W ramach realizacji Inwestycji wybudowane zostaną cztery budynki mieszkalne wraz z garażami podziemnymi. W budynkach tych o wysokości 7 kondygnacji naziemnych znajdować się będzie 357 mieszkań i 20 lokali usługowych.

Termin zakończenia realizacji drugiego etapu został określony na II kwartał 2017 r.

Jednocześnie, na mocy Aneksu zaktualizowany został zakres prac obejmujących wykonanie poszczególnych etapów w tym harmonogram prac dla pierwszego etapu Inwestycji i aktualnie termin zakończenia prac dla realizacji tego etapu Inwestycji został ustalony na IV kwartał 2016 r. Dodatkowo w związku ze zmianą zakresu prac, na mocy Aneksu, zaktualizowano wartość wynagrodzenia netto za wykonanie prac dla poszczególnych etapów robót. Aktualnie wynagrodzenie za realizację I etapu Inwestycji wynosi 35,7 mln zł, a wynagrodzenie za realizację II etapu Inwestycji zostało ustalone na poziomie 31,9 mln zł.

W pozostałym zakresie postanowienia Umowy nie uległy istotnym zmianom.

### • **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA**

1. kwietnia 2016 Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144, na biegłego rewidenta uprawnionego do:
2. zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2016 roku,
3. zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2016 roku,
4. przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2016 roku,

5. przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2016 roku.

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

• **UCHYLENIE LIKWIDACJI SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

19 kwietnia 2016 roku podjęło uchwałę w sprawie uchylenia likwidacji i dalszego istnienia 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

• **UCHYLENIE LIKWIDACJI SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

27 kwietnia 2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Celtic Asset Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji podjęło uchwałę w sprawie uchylenia likwidacji oraz dalszego istnienia Celtic Asset Management sp. z o.o.

• **UMOWA PRZEDWSTEPNA EMITENTA**

W czerwcu 2016 roku Grupa CPD zawarła przedwstępną umowę sprzedaży. Na podstawie tej umowy 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. (jedna ze spółek zależnych Grupy CPD) miała dokonać zakupu działki nr 146 położonej w dzielnicy Ursus w Warszawie za 14 milionów złotych. 8 marca 2017 roku Grupa CPD zawarła warunkową umowę z Integraw Sp. z o.o., na podstawie której sprzedała całość ogółu praw i obowiązków w spółce 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k., której była jedynym właścicielem. Spółka 14/119 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k. nie miała znaczących aktywów ani zobowiązań i nie prowadziła działalności operacyjnej według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku. Cena sprzedaży całości ogółu praw i obowiązków została ustalona na 5 milionów złotych i stanowi odszkodowanie dla Grupy CPD za przeniesienie prawa do zakupu działki nr 146 zlokalizowanej w dzielnicy Ursus w Warszawie.

• **ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W roku 2016 w składzie Zarządu Spółki zaszły zmiany opisane szczegółowo w punkcie 3 niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi następujące osoby:

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

• **ZMIANY WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

10 października 2016 r. została zawarta Umowa konwersyjna w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B (dalej „Obligacje”), zawartej pomiędzy Spółką jako Emitentem oraz Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie jako jedynym obligatariuszem (dalej „Obligatariusz”).

Na podstawie Umowy Konwersyjnej warunki emisji obligacji uległy zmianie w następującym zakresie:

1. zniesiono poręczenie spółki zależnej Emitenta, tj. Blaise Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie (dalej „Umowa Poręczenia z Blaise Gaston Investments”) za zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji;
2. wprowadzono poręczenia z następującymi spółkami zależnymi Emitenta: (i) 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w



- Warszawie oraz (ii) 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, z którymi Obligatariusz zawarł stosowne umowy;
3. zwolniono nieruchomość położoną w Warszawie, stanowiącą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 111/2 o łącznej powierzchni 6,0074 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00212689/6, spod obciążenia hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego, przysługującego spółce Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa;
  4. tytułem zabezpieczenia Obligacji ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 45.000.000 zł wpisaną na pierwszym miejscu hipotecznym, ustanowioną przez spółki zależne Emitenta, tj.
    - (i) 12/132 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie oraz
    - (ii) 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie na:
      - a) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 132/2 z obrębem 2-09-09, o łącznej powierzchni 3,2544 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00477860/2, przysługującego 12/132 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
      - b) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej działkę gruntu o numerze 155/2 z obrębem 2-09-09, o powierzchni 1,0998 ha oraz prawie własności stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00477861/9 przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
      - c) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej niezabudowaną działkę gruntu o numerze 158/2 z obrębem 2-09-09, o powierzchni 0,2949 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00477864/0, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
      - d) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej zabudowaną działkę gruntu o numerze 147 z obrębem 2-09-09, o powierzchni 0,5190 ha oraz prawie własności stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00338198/6, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
      - e) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej zabudowaną działkę gruntu o numerze 134 z obrębem 2-09-09, o powierzchni 0,4722 ha oraz prawie własności stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00233102/1, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie;
  5. tytułem zabezpieczenia Obligacji, spółki zależne Emitenta, tj. 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz

13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie poddały się również egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do łącznej kwoty 45.000.000 zł;

➤ **UMOWY PORĘCZENIA, OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK**

6 grudnia 2016 roku spółki zależne Emitenta czyli Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zawarły Warunkową Przedwstępną Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Warunkowa Umowa Przedwstępna zobowiązuje strony do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 7 lipca 2017. Na podstawie wyżej wymienionej umowy, spółki zależne Emitenta tj. 16/88 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa oraz 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (dalej „Poręczyciele”) zawarły Umowę Poręczenia w postaci aktu notarialnego, na mocy której, udzieliły poręczenia w związku z zabezpieczeniem roszczeń Wierzyciela dotyczących zwrotu zadatku, wynikających z Warunkowej Przedwstępnej Umowy sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

Zobowiązanie do zwrotu zadatku zostanie zrealizowane w przypadku uchybienia terminowi płatności i kosztów związanych z ewentualnym dochodzeniem roszczeń z powyższego tytułu w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.

Poręczyciele poddali się również egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do kwoty 12.000.000 zł.

Poręczenie ma charakter terminowy do 30 czerwca 2020 roku.

W dniu podpisania Umowy Poręczenia do sądu wieczystoksięgowego został złożony wniosek o wpis do Hipotek na Nieruchomościach, przy czym na nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym spółki 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa do sumy hipotecznej 8 000 000 zł, a nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym spółki 16/88 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa do sumy hipotecznej 4 000 000 zł, przy czym wierzytelnością zabezpieczoną hipotecznie jest wynikające z Umowy Poręczenia zobowiązanie Poręczycieli do zwrotu kwoty zadatku.

Wartość przedmiotu zabezpieczeń nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki, 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.

• **UMOWA SPRZEDAŻY PRAW I OBOWIĄZKÓW**

15 grudnia 2016 roku, spółka NP 7 Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i NP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej zwane „Kupującym”) oraz spółki zależne Emitenta, tj.: Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Blaise Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zawarły Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza

w spółce Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (dalej „Spółka”) z siedzibą w Warszawie (dalej „Umowa”). Wartość transakcji wynosi 70 000 000 zł. 99% ogółu praw i obowiązków w Spółce, posiadała spółka Blaise Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od CPD S.A. natomiast 1% ogółu praw i obowiązków w Spółce posiadała spółka Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od CPD S.A. Spółka posiadała nieruchomości objętą Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, położoną w warszawskiej dzielnicy Ursus, na której przygotowany projekt pozwala wybudować około 1 000 mieszkań.

W wyniku transakcji, CPD S.A. oraz spółki od niej zależne nie posiadają udziałów w Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

## **7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Spółka nie prowadzi własnych projektów deweloperskich. Dotychczasowe projekty były realizowane przez podmioty zależne z Grupy Kapitałowej i finansowane zarówno przy wykorzystaniu środków własnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem CPD S.A.

## **8. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI**

W ocenie Zarządu w roku 2016 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Spółki.

## **9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI**

Wśród czynników, które bezpośrednio lub pośrednio będą mogły mieć wpływ na przyszłą działalność operacyjną Spółki oraz całej Grupy CPD wymienić należy:

- Sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim kształtująca popyt na nieruchomości i siłę nabywczą klientów;
- Sytuacja na rynkach finansowych, w szczególności dostępność źródeł finansowania oraz koszt pozyskiwanego kapitału;
- Polityka kredytowa banków i dostępność kredytów hipotecznych;
- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa;
- Decyzje administracyjne odnośnie gruntów posiadanych przez spółki zależne.

## **10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH**

### **Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów**

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016**

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2016	Od 01.01.2015	2016/2015
	do 31.12.2016	do 31.12.2015	(%)
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży usług	196	447	-56,2%
Koszty administracyjne	-2 178	-2 169	0,4%
Koszty marketingowe	-18	-143	-87,4%
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	-11 808	32 088	-136,8%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	15 065	15 294	-1,5%
Pozostałe przychody operacyjne	69	0	-
Pozostałe koszty operacyjne	-41	-30	36,7%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>1 285</b>	<b>45 487</b>	<b>-97,2%</b>
Przychody finansowe	8 552	8 499	0,6%
Koszty finansowe	-7 010	-5 800	20,9%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>2 827</b>	<b>48 186</b>	<b>-94,1%</b>
Podatek dochodowy	-5 068	0	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-2 241</b>	<b>48 186</b>	<b>-104,7%</b>
Podstawowy zysk netto na 1 akcję (PLN)	-0,07	1,47	-104,6%
Rozwodniony zysk netto na 1 akcję (PLN)	-0,13	1,04	-112,7%

W 2016 roku Spółka CPD S.A. zanotowała stratę netto w wysokości 2,2 mln PLN.

Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość straty netto w roku 2016 była negatywna zmiana stanu odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w kwocie 11,8 mln PLN. Spółka dokonała analizy utraty wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym. Szczegóły odpisów zostały przedstawione w nocie 4 Sprawozdania finansowego Spółki.

Również rozpoznanie zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 5,1 mln PLN miało negatywny wpływ na końcową wartość wyniku netto Spółki.

Kolejnym czynnikiem, który przyczynił się do ujemnego wyniku netto Spółki za 2016 rok był wzrost kosztów finansowych o 1,2 mln PLN spowodowany głównie rozpoznanem ujemnych różnic kursowych.

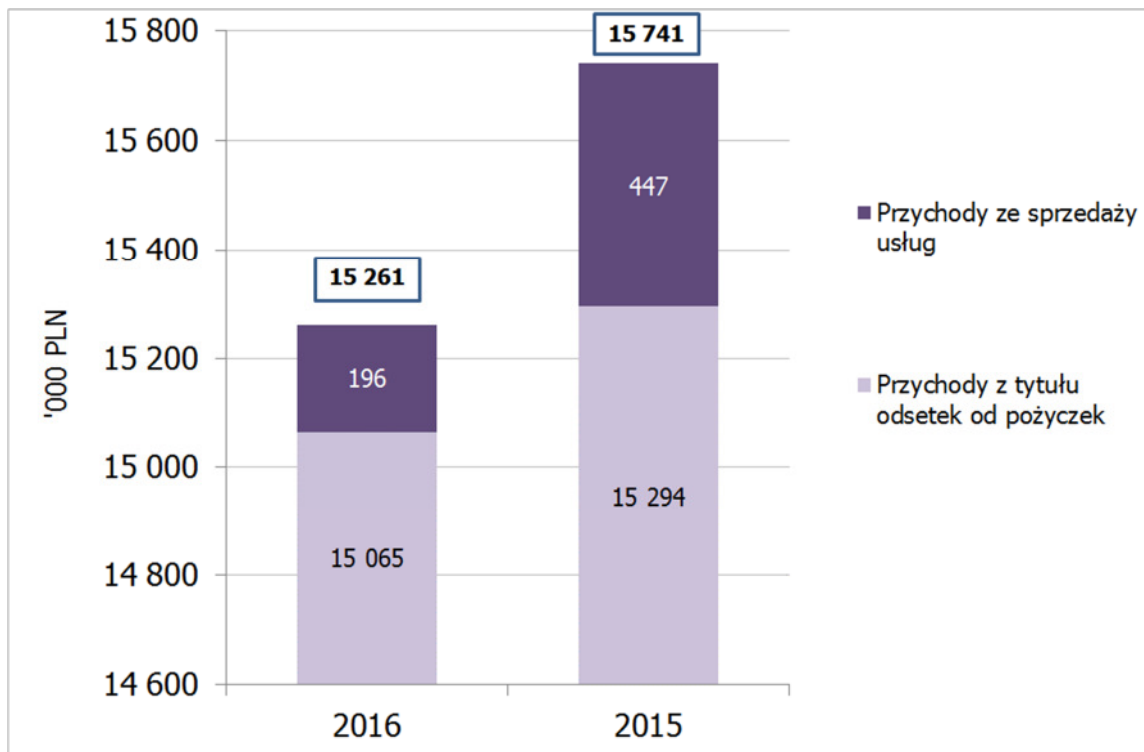
Przychody Spółki nieznacznie spadły w porównaniu z 2015 rokiem. Największą pozycją przychodową w rachunku wyników Spółki w wysokości 15,1 mln PLN były przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej CPD SA. Przychody te zmniejszyły się o 0,2 mln PLN w porównaniu z rokiem 2015 (-1,5%).

W roku 2016 Spółka osiągnęła również przychody ze sprzedaży usług w kwocie 0,2 mln PLN, które były niższe o 0,25 mln PLN w stosunku do roku 2015. 100% przychodów wygenerowanych w 2016

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016**

roku pochodziło ze sprzedaży krajowej z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy.

**Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w latach 2016 i 2015.**



Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana
	31.12.2016	31.12.2015	2016/2015
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	%
<b>Aktywa razem</b>	<b>536 296</b>	<b>534 019</b>	<b>0,4%</b>
Aktywa trwale, w tym:	482 413	521 167	-7,4%
<i>Rzeczowe aktywa trwale</i>	1	3	-66,7%
<i>Wartości niematerialne z wył. wartości firmy</i>	1	4	-75,0%
<i>Należności długoterminowe</i>	482 411	521 160	-7,4%
Aktywa obrotowe, w tym:	53 883	12 852	319,3%
<i>Należności handlowe i pozostałe</i>	551	1 067	-48,4%
<i>Obligacje</i>	3 702	3 670	0,9%
<i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>	49 630	8 115	511,6%
<b>Pasywa razem</b>	<b>536 296</b>	<b>534 019</b>	<b>0,4%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	447 091	449 332	-0,5%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 286	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji</i>	796 643	796 643	0,0%
<i>Skumulowane zyski (straty)</i>	-325 916	-323 675	0,7%
Zobowiązania długoterminowe	47 460	80 585	-41,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	41 745	4 102	917,7%

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016**

---

Na koniec grudnia 2016 r. wartość całkowitych aktywów Spółki nieznacznie wzrosła w stosunku do stanu na koniec roku 2015 (wzrost o 2,3 mln PLN, czyli 0,4%). Przede wszystkim wzrosła wartość aktywów obrotowych (wzrost o 41 mln PLN), co było rezultatem częściowej spłaty pożyczek przez spółki zależne. Wyżej wymieniony wzrost zrekompensował spadek salda należności długoterminowych.

W odniesieniu do aktywów trwałych, prawie 100% tych aktywów reprezentowały właśnie należności długoterminowe z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym.

Na koniec grudnia 2016 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 447,1 mln PLN, co stanowiło 83% łącznych aktywów Spółki, podczas gdy zobowiązania stanowiły 17% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku (odpowiednio 84% i 16%). Spadek wartości kapitałów własnych wyniósł 0,5% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2015 roku.

W 2016 roku wzrosła wartość zobowiązań (wzrost wyniósł 5%). Było to spowodowane głównie rozpoznananiem zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

## CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe o wartości 47,5 mln PLN. Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych obligacji wynosiły 25,6 mln PLN. 16,8 mln PLN dotyczyło natomiast zobowiązania wobec spółki zależnej Lokia Enterprises Ltd z tytułu otrzymanej pożyczki.

Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 41,7 mln PLN stanowiły 8% sumy bilansowej Spółki. Największą pozycję wśród tych zobowiązań stanowiły zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych denominowanych w EUR w kwocie 39,3 mln PLN.

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

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>	<b>16,6%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>8,8%</b>	<b>15,1%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,1%	2,4%
Wyemitowane obligacje	4,8%	10,5%
Wbudowany instrument pochodny	0,0%	2,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,9%	0,0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>7,8%</b>	<b>0,8%</b>
Wyemitowane obligacje	6,6%	0,2%
Wbudowany instrument pochodny	0,7%	0,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,5%	0,5%

Nieznacznej zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2015 uległa również struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 15,1% na koniec grudnia 2015 r. do 8,8% na koniec grudnia 2016 r. Zmiana ta wynika z faktu, iż data spłaty lub konwersji obligacji zamiennych na akcje przypada na 2017 rok.

Na koniec roku 2016 zobowiązania długoterminowe stanowiły 53% wszystkich zobowiązań, podczas gdy rok wcześniej udział ten wynosił 95%.

## 11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Spółkę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Spółka. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki.



- **RYZIKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ RYNKÓW, NA KTÓRYCH SPÓŁKA I JEJ GRUPA KAPITAŁOWA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ**

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, w tym takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia, mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową i mogą mieć wpływ na ich sytuację finansową.

W roku 2016 wzrost PKB Polski wyniósł 2,8%, a więc wyraźnie mniej niż w roku 2015. Dla porównania w 2015 roku polska gospodarka urosła o 3,9%. Według prognoz rządowych tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2017 powinno kształtować się na poziomie 3,6%. Głównym motorem zwiększenia obecnego poziomu wzrostu będzie według Ministerstwa Rozwoju wzrost popytu krajowego, w tym głównie wyższe tempo wzrostu spożycia prywatnego oraz zwiększenie dynamiki inwestycji prywatnych. Wzrost średniego wynagrodzenia oraz wzrost zatrudnienia w połączeniu z niską inflacją i niskimi stopami procentowymi powinny wesprzeć dalszy wzrost popytu krajowego w roku 2017. Powyższe czynniki powinny pozytywnie przełożyć się na poprawę nastrojów konsumenckich zarówno wśród osób pracujących jak i wśród przedsiębiorców, a co za tym idzie na wzrost popytu na mieszkania i powierzchnie biurowe i komercyjne.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z PROCESEM UZYSKIWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, MOŻLIWOŚCIĄ ICH ZASKARŻANIA ORAZ BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku nieuzyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka zaskarżenia wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylecia, co z kolei negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki.

Dodatkowo, istnieje ryzyko niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach gdzie nie przyjęto planów zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Spółka, koncentrując się na działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać Spółce trudności w pozyskaniu odpowiednich gruntów po atrakcyjnych cenach pod nowe inwestycje. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszu. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

Spółka posiada na Węgrzech spółkę zależną, do której należy nieruchomość położona w okolicach Alsonemedi koło Budapesztu. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak, więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeganie przez inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć wpływ na wycenę posiadanej przez Grupę nieruchomości. Jednakże mając na uwadze wielkość projektu, jego ewentualny negatywny wpływ na wyniki Grupy jest bardzo ograniczony.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności oczekiwanego znacznego wzrostu skali działalności. Realizacja strategii zależy od wielu czynników determinujących sytuację na rynku nieruchomości, które pozostają niezależne od Spółki. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektów deweloperskich. W przypadku odejścia kluczowych pracowników ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu, a z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku Spółki, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

• **RYZIKO KURSOWE**

Zadłużenie Spółki CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2016 r. równowartość 33,9 mln PLN. Z uwagi na powyższe, Spółka narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności powstaje, gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowość, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Spółki jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

## **12. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI**

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 przekraczałyby 10% kapitałów własnych CPD S.A.

## **13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI**

Powiązania organizacyjne i kapitałowe CPD S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie 2. *CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu.

## **14. UMOWY ZNACZĄCE**

W roku obrotowym 2016 Spółka nie zawarła nowych umów, będących umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych,

Na dzień publikacji raportu CPD S.A. był jednym z poręczycieli w następujących umowach uznanych za znaczące w rozumieniu powyższego Rozporządzenia:

- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2016 wynoszącą 77 137 970 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2016 r. wynoszącego 4,4240 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2016 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2016 wynoszącą 23 745 316 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2016 r. wynoszącego 4,4240 PLN/EUR);
- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2016 wynoszącą 18 387 728 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2016 r. wynoszącego 4,4240 PLN/EUR);

- Umowa kredytowa na Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z BZ WBK S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2016 wynoszącą 65.146.288 złotych;

Powyższe umowy zostały opisane w punkcie 17. *UMOWY KREDYTÓW, POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE* niniejszego raportu.

- Umowa sprzedaży zawarły Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu podpisania tj. 15 grudnia 2016 r. wynoszącą 70 000 000 PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2016 r.;

Ponadto CPD S.A. udzieliła pożyczek jednostkom powiązanym. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2016 r. wynosi 482.045 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Umowy te stanowią umowę znaczącą z uwagi na ich łączną wartość wyższą niż 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2016 r.

Ponadto Spółka poręcza spłatę kredytu zaciągniętego przez Belise Investments.

## **15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie 22 *Transakcje z jednostkami powiązanymi* do Sprawozdania Finansowego Spółki.

## **16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE**

W roku obrotowym 2016 terminowo realizowane były zobowiązania wynikające z następujących umów kredytowych:

- **UMOWY PORĘCZENIA, OŚWIADCZENIE O Poddaniu się EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK**

6 grudnia 2016 roku Gaston Investments sp. z o.o. oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. zawarły Warunkową Przedwstępną Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Warunkowa Umowa Przedwstępna zobowiązuje strony do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 7 lipca 2017. Na podstawie wyżej wymienionej umowy, spółki 16/88 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dalej „Poręczyciele”) zawarły Umowę Poręczenia w postaci aktu notarialnego, na mocy której, udzieliły poręczenia w związku z zabezpieczeniem roszczeń Wierzyciela dotyczących zwrotu zadatku, wynikających z Warunkowej Przedwstępnej Umowy sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Zobowiązanie do zwrotu zadatku zostanie zrealizowane w przypadku uchybienia terminowi płatności i kosztów związanych z ewentualnym dochodzeniem roszczeń z powyższego tytułu w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.

Poręczyiele poddali się również egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do kwoty 12.000.000 zł.

Poręczenie ma charakter terminowy do 30 czerwca 2020 roku.

W dniu podpisania Umowy Poręczenia do sądu wieczystoksięgowego został złożony wniosek o wpis do Hipotek na Nieruchomościach, przy czym na nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym spółki 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. do sumy hipotecznej 8 000 000 zł, a nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym spółki 16/88 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. do sumy hipotecznej 4 000 000 zł, przy czym wierzytelnością zabezpieczoną hipotecznie jest wynikające z Umowy Poręczenia zobowiązanie Poręczyieli do zwrotu kwoty zadatku.

• **ZMIANY WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

10 października 2016 r. została zawarta Umowa konwersyjna w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B (dalej „Obligacje”), zawartej pomiędzy Spółką jako Emitentem oraz Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie jako jedynym obligatariuszem (dalej „Obligatariusz”).

Na podstawie Umowy Konwersyjnej warunki emisji obligacji uległy zmianie w następującym zakresie:

1. zniesiono poręczenie spółki zależnej Emitenta, tj. Blaise Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie (dalej „Umowa Poręczenia z Blaise Gaston Investments”) za zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji;
2. wprowadzono poręczenia z następującymi spółkami zależnymi Emitenta: (i) 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz (ii) 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, z którymi Obligatariusz zawarł stosowne umowy;
3. zwolniono nieruchomość położoną w Warszawie, stanowiącą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 111/2 o łącznej powierzchni 6,0074 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00212689/6, spod obciążenia hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego, przysługującego spółce Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa;
4. tytułem zabezpieczenia Obligacji ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 45.000.000 zł wpisaną na pierwszym miejscu hipotecznym, ustanowioną przez spółki zależne Emitenta, tj. (i) 12/132 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie oraz (ii) 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie na:
  - a) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 132/2 z obrębu 2-09-09, o łącznej powierzchni 3,2544 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00477860/2, przysługującego 12/132 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
  - b) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej działkę gruntu o numerze 155/2 z obrębu 2-09-09, o powierzchni 1,0998 ha oraz prawie własności stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00477861/9 przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,

- c) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej niezabudowaną działkę gruntu o numerze 158/2 z obrębu 2-09-09, o powierzchni 0,2949 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00477864/0, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
  - d) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej zabudowaną działkę gruntu o numerze 147 z obrębu 2-09-09, o powierzchni 0,5190 ha oraz prawie własności stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00338198/6, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
  - e) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej zabudowaną działkę gruntu o numerze 134 z obrębu 2-09-09, o powierzchni 0,4722 ha oraz prawie własności stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00233102/1, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie;
5. tytułem zabezpieczenia Obligacji, spółki zależne Emitenta, tj. 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie poddały się również egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do łącznej kwoty 45.000.000 zł;

➤ **UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM ZACHODNIM WBK S.A.**

Umowa ta została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A., Lokia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja) i dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego Iris, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono:

- 1) Kredytu Inwestycyjnego, do kwoty 20.077.458 EUR udzielonego w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu;

31 maja 2015 roku Spółka podpisała Aneks do w.w. umowy kredytowej

Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu.

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) Kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie Konwersji;
- 2) Termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku;
- 3) Konwersja oznaczała wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez

konwersję Kwoty Zadłużenia 17.000.000 EUR w ramach Transzy A na Kwotę Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostają bez zmian.

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

➤ **UMOWA KREDYTOWA Z mBANKIEM**

18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytu pomiędzy Robin Investments sp. z o.o., będącą spółką zależną Emitenta, a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której spółce Robin Investments Sp. z o.o. został udzielony kredyt w wysokości 4.450.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Aquarius”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 8.900.000 EUR,
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50 000 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 4.450.000 EUR,
- 3) zastawy rejestrowe na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt został udostępniony i wykorzystany przez Kredytobiorcę w kwocie 4.450.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

➤ **UMOWA KREDYTOWA Z mBANKIEM**

18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytu pomiędzy spółką zależną LAKIA Investments sp. z o.o., a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której spółce LAKIA Investments Sp. z o.o. został udzielony kredyt w wysokości 5.850.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Solar”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000 EUR na ustanowiona na:

- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50 000 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR;
- 3) zastawy rejestrowe na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt został udostępniony i wykorzystany przez Kredytobiorcę w kwocie 5.850.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

#### ➤ **UMOWA KREDYTOWA Z BANK ZACHODNI WBK S.A.**

17 grudnia 2015 została podpisana umowa kredytu pomiędzy Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, będącą spółką zależną od Spółki, a Bankiem Zachodnim WBK S.A., na podstawie, której Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. został udzielony kredyt budowlany w maksymalnej wysokości 65.146.288 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Smart City Faza I, przy zbiegu ul. Hennela i ul. Dyrekcyjnej w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy z tytułu udzielonych kredytów są hipoteka i zastawy rejestrowe na prawach korporacyjnych wspólników i udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza Kredytobiorcy (Smart City sp. z o.o.), które zostały ustanowione w 2016 roku.

Kredyt został udostępniony Kredytobiorcy po ustanowieniu zabezpieczeń oraz spełnieniu innych typowych warunków udostępnienia.

## **17. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

10 października 2016 r. Umowy konwersyjnej (dalej „Umowa Konwersyjna”) w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B (dalej „Obligacje”), zawartej pomiędzy Spółką jako Emitentem oraz Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie jako jedynym obligatariuszem (dalej „Obligatariusz”). Spółka informowała o emisji Obligacji w raportach bieżących nr 2/2015 oraz nr 6/2015.

Na podstawie Umowy Konwersyjnej warunki emisji obligacji uległy zmianie w następującym zakresie:

1. zniesiono poręczenie spółki zależnej Emitenta, tj. Blaise Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie (dalej „Umowa Poręczenia z Blaise Gaston Investments”) za zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji;



2. wprowadzono poręczenia z następującymi spółkami zależnymi Emitenta: (i) 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz (ii) 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, z którymi Obligatariusz zawarł stosowne umowy;
3. zwolniono nieruchomość położoną w Warszawie, stanowiącą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 111/2 o łącznej powierzchni 6,0074 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00212689/6, spod obciążenia hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego, przysługującego spółce Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa;
4. tytułem zabezpieczenia Obligacji ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 45.000.000 zł wpisaną na pierwszym miejscu hipotecznym, ustanowioną przez spółki zależne Emitenta, tj. (i) 12/132 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie oraz (ii) 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie na:
  - a) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 132/2 z obrębu 2-09-09, o łącznej powierzchni 3,2544 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00477860/2, przysługującego 12/132 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
  - b) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej działkę gruntu o numerze 155/2 z obrębu 2-09-09, o powierzchni 1,0998 ha oraz prawie własności stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00477861/9 przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
  - c) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej niezabudowaną działkę gruntu o numerze 158/2 z obrębu 2-09-09, o powierzchni 0,2949 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00477864/0, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
  - d) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej zabudowaną działkę gruntu o numerze 147 z obrębu 2-09-09, o powierzchni 0,5190 ha oraz prawie własności stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00338198/6, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,
  - e) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, obejmującej zabudowaną działkę gruntu o numerze 134 z obrębu 2-09-09, o powierzchni 0,4722 ha oraz prawie własności stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00233102/1, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie;

tytułem zabezpieczenia Obligacji, spółki zależne Emitenta, tj. 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie poddały się również egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do łącznej kwoty 45.000.000 zł;

## **18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH**

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2016.

## **19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

CPD SA finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2016 zasoby finansowe Spółki były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Spółka wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 17% całkowitej sumy bilansowej Spółki nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

We wrześniu 2014 roku Grupa wyemitowała obligacje serii A. Na koniec 2016 r. wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 29,9 mln PLN, a biorąc pod uwagę również wartość wbudowanego instrumentu finansowego w kwocie 4 mln PLN całkowite zobowiązania wykazane w bilansie Grupy wyniosły 33,9 mln PLN.

W styczniu 2015 roku Grupa wyemitowała obligacje SERII B. Na koniec 2016 r. wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 31 mln PLN.

## **20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA**

W roku 2016, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszym zmianom ulegała struktura Grupy. Procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management sp. z o.o, jak również 14/119 Gaston Investments sp. komandytowa została uchylona.

Kontynuacji podlega likwidacja spółki nieprowadzącej działalności inwestycyjnej ani operacyjnej (Mandy Investments sp. z o.o.,) w związku ze sprzedażą należących do niej nieruchomości i zaprzestaniem prowadzenia przez nią działalności operacyjnej. Zmniejszenie liczby spółek zależnych z 44 na koniec roku 2011 do 36 na koniec okresu rozliczeniowego, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania Grupą. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2016 (opisanych szczegółowo w punkcie VI.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ niniejszego raportu) oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

## **21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

### **• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ**

W roku 2016 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2016**

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Wiesław Oleś	Sekretarz RN	PLN	66 000	01.2016 - 12.2016	-
Andrew Pegge	Przewodniczący RN	PLN	66 000	01.2016 - 12.2016	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	66 000	01.2016 - 12.2016	-
Gabriela Gryger	Członek RN	PLN	66 000	01.2016 - 12.2016	-
Michael Haxby	Wiceprzewodniczący RN	PLN	66 000	01.2016 - 12.2016	-
<b>RAZEM</b>		<b>PLN</b>	<b>330 000</b>		

• **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2016 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	60 000	539 962	599 962	01.2016 - 12.2016	-
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	60 000	275 189	335 189	01.2016 - 12.2016	-
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2016 - 12.2016	-
John Purcell	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2016 - 12.2016	-
Waldemar Majewski	Członek Zarządu	3 333	141 452	144 785	06.2016 - 12.2016	-
<b>RAZEM</b>		<b>243 333</b>	<b>956 601</b>	<b>1 199 936</b>		

**22. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY**

Członkowie Zarządu CPD S.A. nie są zatrudnieni na umowy o pracę w Spółce. Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy odwołanie ze stanowiska następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

**23. 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	4 250	0,13%	0,13%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	4 734	473	0,01%	0,01%
<b>RAZEM</b>		<b>47 232</b>	<b>4 723</b>	<b>0,14%</b>	<b>0,14%</b>

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

#### **24. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ**

Na dzień publikacji raportu Spółka nie otrzymała innych zawiadomień dotyczących zmian w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy posiadających dotychczas, co najmniej 5,0% akcji Spółki.

#### **25. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

#### **26. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2015 i 2016 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2015 wyniosło 240.000 PLN netto, z czego:

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. (umowa z dnia 18 czerwca 2015 r.);
- 125.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 r. (umowa z dnia 18 czerwca 2015 r.);

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2016 wyniosło 258.700 PLN netto, z czego:

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. (umowa z dnia 14 czerwca 2016 r.);
- 125.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 r. (umowa z dnia 14 czerwca 2016 r.);

**27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI**

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2016	31.12.2015	w aktywach razem 2016	w aktywach razem 2015	
	(w tys. PLN)				2016/2015
Rzeczowe aktywa trwałe	1	3	0,0002%	0,001%	-66,7%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	1	4	0,0002%	0,001%	-75,0%
Należności długoterminowe	482 411	521 160	90,0%	97,6%	-7,4%
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>482 413</b>	<b>521 167</b>	<b>90,0%</b>	<b>97,6%</b>	<b>-7,4%</b>
Należności	551	1 067	0,10%	0,20%	-48,4%
Obligacje	3 702	3 670	0,7%	0,7%	0,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 630	8 115	9,3%	1,5%	511,6%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>53 883</b>	<b>12 852</b>	<b>10,0%</b>	<b>2,4%</b>	<b>319,3%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>536 296</b>	<b>534 019</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,4%</b>

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2016	31.12.2015	w pasywach razem 2016	w pasywach razem 2015	
	(w tys. PLN)				2016/2015
Kapitał podstawowy	3 286	3 286	0,6%	0,6%	0,0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,2%	0,2%	0,0%
Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-5,2%	-5,2%	0,0%
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	796 643	796 643	148,5%	149,2%	0,0%
Skumulowane zyski (straty)	-325 916	-323 675	-60,8%	-60,6%	0,7%
<b>Kapitały własne</b>	<b>447 091</b>	<b>449 332</b>	<b>83,4%</b>	<b>84,1%</b>	<b>-0,5%</b>
Wyemitowane obligacje	25 634	56 041	4,8%	10,5%	-54,3%
Wbudowany instrument pochodny	0	11 635	0,0%	2,2%	-100,0%
Kredyty, pożyczki, w tym leasing finansowy	16 758	12 909	3,1%	2,4%	29,8%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 068	0	0,9%	0,0%	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>47 460</b>	<b>80 585</b>	<b>8,8%</b>	<b>15,1%</b>	<b>-41,1%</b>
Wyemitowane obligacje	35 239	1 279	6,6%	0,2%	2655,2%
Wbudowany instrument pochodny	4 022	0	0,7%	0,0%	-
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 484	2 823	0,5%	0,5%	-12,0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>41 745</b>	<b>4 102</b>	<b>7,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>917,7%</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>89 205</b>	<b>84 687</b>	<b>16,6%</b>	<b>15,9%</b>	<b>5,3%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>536 296</b>	<b>534 019</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,4%</b>

## 28. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2016						
Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna w tys.PLN	Naliczone odsetki w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	PLN	0	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	PLN	3 319	465	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 071	398	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	PLN	7 429	1 245	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	4 446	481	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	2 735	425	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 655	234	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	6 153	790	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	1 446	190	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	2 230	230	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	PLN	1 855	180	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	4 244	571	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	3 577	361	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	2 031	199	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	582	93	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	3 248	386	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	601	97	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	674	113	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	4 405	203	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>		<i>(1 412)</i>	<i>( 203)</i>			
Belise Investments	PLN	12 960	5 146	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	161 905	36 892	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	<i>(5 375)</i>	<i>(36 892)</i>			
Celtic Asset Management	PLN	973	22	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>	PLN	<i>( 214)</i>	<i>( 22)</i>			
Celtic Investments Ltd	PLN	1 927	58	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	PLN	<i>(1 870)</i>	<i>( 58)</i>			
Challenge 18	PLN	157 292	27 996	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	2 907	127	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	PLN	<i>(2 076)</i>	<i>( 127)</i>			
Gaston Investments	PLN	1 721	23	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	PLN	<i>(1 721)</i>	<i>( 23)</i>			
HUB Developments	PLN	2 448	205	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>		<i>( 529)</i>	<i>( 205)</i>			
Smart City	PLN	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Smart City</i>		<i>0</i>	<i>0</i>			
IMES		4 043	197	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	51 062	8 665	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>		<i>0</i>	<i>(4 165)</i>			
<b>Razem</b>		<b>437 748</b>	<b>44 298</b>			

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

**V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w latach 2015 i 2016 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

---

**ELŻBIETA WICKOWSKA**  
**PREZES ZARZĄDU**

---

**COLIN KINGSNORTH**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**IWONA MAKAREWICZ**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**JOHN PURCELL**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**WALDEMAR MAJEWSKI**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**



**VI. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**



## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta**

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CPD S.A.**

### ***Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego***

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego CPD S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

#### *Odpowiedzialność Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, z późn. zm.).

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania przyjętymi jako Krajowe Standardy Rewizji Finansowej uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka, biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedzialności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownictwo wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii z badania.

---

*PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska, T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, [www.pwc.com](http://www.pwc.com)*



## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta (c.d.)**

### **Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CPD S.A.**

#### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- a. przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa, w tym z wymogami 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 („Rozporządzenie” – Dz. U. z 2014 r., poz. 133, z późn. zm.) oraz Statutem Spółki;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

#### ***Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji***

##### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Spółki.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz Rozporządzeniem odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto, Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i rozważenie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także rozważenie, w oparciu o naszą wiedzę o jednostce i jej otoczeniu uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego, czy sprawozdanie z działalności nie zawiera istotnych zniekształceń.

Naszym zdaniem, informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem, w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w Rozporządzeniu, a informacje wskazane w Rozporządzeniu są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta (c.d.)**

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CPD S.A.**

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

*Piotr Wyszogrodzki*

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 17 marca 2017 r.

**VII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31  
GRUDNIA 2016 R.**

**CPD S.A.**

**Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**



**Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CPD S.A.**

**Niniejszy raport zawiera 9 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:**

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania.....	4
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego.....	5
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta.....	8
V. Informacje i uwagi końcowe.....	9

**CPD S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

**I. Ogólna charakterystyka Spółki**

- a. Siedzibą CPD spółka akcyjna („Spółka”) jest Warszawa, ul. Cybernetyki 7B.
- b. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie, przed asesorem notarialnym Radosławem Chorabik w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w repertorium A pod numerem 863/2007. W dniu 23 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147.  
W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.  
W dniu 29 maja 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 września 2014 r.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano numer NIP 677-22-86-258, a dla celów statystycznych jednostka otrzymała numer REGON 120423087.
- d. Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 3.286.320,30 zł i składał się z 32.863.203 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 447.091 tys. zł.
- e. Na 31 grudnia 2016 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.	10.082.930	1.008.293,0	zwykłe	30,68
Furseka Trading and Investments Ltd	5.137.222	513.722,2	zwykłe	15,63
The Value Catalyst Fund plc	3.975.449	397.544,9	zwykłe	12,10
QVT Fund LP	3.701.131	370.113,1	zwykłe	11,26
LP Value Ltd	2.005.763	200.576,3	zwykłe	6,10
LP Alternative Fund LP	2.003.981	200.398,1	zwykłe	6,10
Akcjonariusze posiadający mniej niż 5% akcji.	5.956.727	595.672,7	zwykłe	18,13
	<b>32.863.203</b>	<b>3.286.320,3</b>		<b>100,00</b>

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki była:
- działalność holdingów finansowych,
  - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
  - działalność firm centralnych.



**CPD S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

---

**I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)**

- g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:
- Elżbieta Donata Wiczowska      Prezes Zarządu,
  - Iwona Ewa Makarewicz          Członek Zarządu,
  - Colin William Kingsnorth      Członek Zarządu,
  - John Purcell                      Członek Zarządu,
  - Waldemar Majewski              Członek Zarządu              od 29 czerwca 2016 r.
- h. Jednostkami powiązаныmi ze Spółką są:
- Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. - znaczący inwestor najwyższego szczebla oraz spółki należące do Grupy Kapitałowej CPD S.A.
- i. Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- j. Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 14 marca 2017 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.

## **II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

- a. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki uchwałą nr 12 Rady Nadzorczej z dnia 10 marca 2016 r. na podstawie paragrafu 11 ust. 8 Statutu Spółki.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1000, z późn. zm.).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 14 czerwca 2016 r. w okresie od 13 lutego 2017 r. do 17 marca 2017 r.
- e. Badanie przeprowadzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania przyjętymi jako Krajowe Standardy Rewizji Finansowej uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Na zakres badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Zgodnie z powyższymi standardami badania koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz skorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii w sprawozdaniu biegłego rewidenta.

Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek błędu lub oszustwa. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Na podstawie zawodowego osądu ustalono i udokumentowano progi ilościowe istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi wpłynęły na określenie zakresu badania oraz na rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także na ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na sprawozdanie finansowe jako całość. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta, w tym na temat innych wymogów prawa i regulacji, wyrażane są z uwzględnieniem poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

## III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ  
na 31 grudnia 2016 r. (wybrane pozycje)

	31.12.2016 r. tys. zł	31.12.2015 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	31.12.2016 r. (%)	31.12.2015 r. (%)
<b>AKTYWA</b>						
Aktywa trwałe	482.413	521.167	(38.754)	(7,4)	90,0	97,6
Aktywa obrotowe	53.883	12.852	41.031	319,3	10,0	2,4
<b>Aktywa razem</b>	<b>536.296</b>	<b>534.019</b>	<b>2.277</b>	<b>0,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>PASYWA</b>						
Kapitał własny	447.091	449.332	(2.241)	(0,5)	83,4	84,1
Zobowiązania razem	89.205	84.687	4.518	5,3	16,6	15,9
<b>Pasywa razem</b>	<b>536.296</b>	<b>534.019</b>	<b>2.277</b>	<b>0,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. (wybrane pozycje)

	2016 r. tys. zł	2015 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	2016 r. (%)	2015 r. (%)
Przychody ze sprzedaży usług	196	447	(251)	(56,2)	(8,7)	0,9
Koszty administracyjne	(2.178)	(2.169)	(9)	0,4	97,2	(4,5)
Koszty marketingowe	(18)	(143)	125	(87,4)	0,8	(0,3)
Odpis / Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	(11 808)	32.088	(43.896)	(136,8)	526,9	66,7
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	15.065	15.294	(229)	(1,5)	(672,2)	31,7
Pozostałe przychody operacyjne	69	-	69	-	(3,1)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(41)	(30)	(11)	36,7	1,8	(0,1)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>1.285</b>	<b>45.487</b>	<b>(44.202)</b>	<b>(97,2)</b>	<b>(57,3)</b>	<b>94,4</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>(2.241)</b>	<b>48.186</b>	<b>(50.427)</b>	<b>(104,7)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Całkowite dochody okresu</b>	<b>(2.241)</b>	<b>48.186</b>	<b>(50.427)</b>	<b>(104,7)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

**Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki**

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

	<b>2016 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2014 r.</b>
Wskaźniki rentowności			
- ogólna rentowność kapitału	(1)%	11%	32%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	17%	16%	13%
	<b>31.12.2016 r.</b>	<b>31.12.2015 r.</b>	<b>31.12.2014 r.</b>
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I i II	1,3	3,1	5,2

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego.

Celem badania nie było przedstawienie jednostki w kontekście wyników działalności i osiągniętych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga pogłębionej analizy działalności jednostki i jej uwarunkowań.

### **III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)**

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 0,8% (2015 r.: deflacja -0,5%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego.

- Na koniec roku obrotowego aktywa Spółki wyniosły 536.296 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zwiększyła się o 2.277 tys. zł, tj. o 0,4%. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o kwotę 41.515 tys. zł, przy jednoczesnym zmniejszeniu salda należności długoterminowych o 38.749 tys. zł.
- Stopa zadłużenia wyniosła 17% na koniec bieżącego roku i nie zmieniła się istotnie w stosunku do roku ubiegłego.
- W 2016 r. Spółka rozpoznała stratę z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w kwocie 11.808 tys. zł, która wynikała głównie ze zmniejszenia wartości aktywów netto spółek zależnych.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były koszty administracyjne wynoszące w badanym okresie obrotowym 2.178 tys. zł i nie zmieniły się istotnie w stosunku do roku ubiegłego.
- Przychody finansowe w 2016 roku wyniosły 8.552 tys. zł i obejmowały przede wszystkim przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego w kwocie 7.160 tys. zł.
- Koszty finansowe w 2016 roku wyniosły 7.010 tys. zł i obejmowały przede wszystkim koszty z tytułu odsetek od obligacji w kwocie 5.148 tys. zł. Wzrost salda kosztów finansowych o 1.210 tys. zł, tj. o 20,9% w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego był spowodowany głównie zwiększeniem salda różnic kursowych netto o 912 tys. zł oraz zwiększeniem salda pozostałych kosztów z tytułu odsetek o kwotę 350 tys. zł.
- Ogólna rentowność kapitału była ujemna i wyniosła 1% i była niższa o 12 punktów procentowych od uzyskiwanej w roku poprzednim. Spowodowane to było głównie zawiązaniem odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne.
- Zmianie uległa sytuacja płatnicza Spółki. Wskaźniki płynności I i II, które wyniosły w badanym roku 1,3 (2015 r.: 3,1) zmniejszyły się głównie w wyniku reklasyfikacji części wyemitowanych obligacji do zobowiązań krótkoterminowych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

#### **IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta**

- a. Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2016 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 11 lipca 2016 r.
- d. Dokonałiśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
  - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
  - rzetelność, bezbłędność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
  - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
  - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

- e. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
- f. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 133, z późn. zm.) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

**CPD S.A.**  
**Raport z badania sprawozdania finansowego**  
**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.**

---

**V. Informacje i uwagi końcowe**

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego CPD S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 14 marca 2017 r.

Raport powinien być czytany wraz ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z dnia 17 marca 2017 r. dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CPD S.A. zawierającym opinię bez zastrzeżeń dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

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



Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 17 marca 2017 r.

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1  
STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 R.**



**CPD S.A.**

**Sprawozdanie finansowe**  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
2.2 Rzeczowe aktywa trwałe	11
2.3 Udziały w jednostkach zależnych	12
2.4 Aktywa finansowe	12
2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
2.6 Kapitał podstawowy	12
2.7 Zobowiązania handlowe	12
2.8 Kredyty i pożyczki	12
2.9 Złożone instrumenty finansowe	13
2.10 Wbudowane instrumenty pochodne	13
2.11 Odroczone podatek dochodowy	13
2.12 Świadczenia pracownicze	14
2.13 Rezerwy	14
2.14 Ujmowanie przychodów	14
2.15 Pozostałe przychody	14
2.16 Koszty	15
2.17 Koszty z tytułu odsetek	15
2.18 Waluty obce	15
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	15
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	15
3.2 Zarządzanie kapitałem	17
3.3 Znaczące szacunki	18
4 Należności długoterminowe	20
5 Udziały w jednostkach zależnych	21
6 Obligacje	21
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	22
8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
9 Kapitał podstawowy	22
10 Kapitał rezerwowany	23
11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	23
12 Pożyczki	23
13 Wyemitowane obligacje	24
14 Odroczone podatek dochodowy	26
15 Przychody ze sprzedaży usług	27
16 Koszty administracyjne	27
17 Pozostałe przychody operacyjne	27
18 Pozostałe koszty operacyjne	27
19 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	27
20 Przychody i koszty finansowe	28
21 Podatek dochodowy	28
22 Efektywna stopa podatkowa	28
23 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29
24 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki	29
25 Transakcje z jednostkami powiązanymi	30
26 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	32
27 Połączenie prawne jednostek gospodarczych	33
28 Segmenty operacyjne	33
29 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym	33
30 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych	33
31 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy	33
32 Zdarzenia po dniu bilansowym	34

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

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31/12/2016	31/12/2015
Przychody ze sprzedaży usług	15	196	447
Koszty administracyjne	16	(2 178)	(2 169)
Koszty marketingowe		( 18)	( 143)
Odwrocenie (zawiązanie) odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	4, 5	(11 808)	32 088
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	19	15 065	15 294
Pozostałe przychody operacyjne	17	69	0
Pozostałe koszty operacyjne	18	( 41)	( 30)
<b>ZYSK OPERACYJNY</b>		<b>1 285</b>	<b>45 487</b>
Przychody finansowe	20	8 552	8 499
Koszty finansowe	20	(7 010)	(5 800)
<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>2 827</b>	<b>48 186</b>
Podatek dochodowy	21	(5 068)	0
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>(2 241)</b>	<b>48 186</b>
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>(2 241)</b>	<b>48 186</b>
<b>Zysk / Strata</b>			
przypadający na akcjonariuszy Spółki		(2 241)	48 186
<b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		(2 241)	48 186
<b>PODSTAWOWY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ</b>	<b>25</b>	<b>-0,07</b>	<b>1,47</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ</b>	<b>25</b>	<b>-0,13</b>	<b>1,04</b>

Noty objaśniające na stronach od 7 do 33 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
 Elżbieta Donata Wiczowska  
 Prezes Zarządu

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

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

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

\_\_\_\_\_  
 Waldemar Majewski  
 Członek Zarządu

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

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	Nota	Na dzień	
		31/12/2016	31/12/2015
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		1	3
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		1	4
Należności długoterminowe	4	482 411	521 160
Udziały w jednostkach zależnych	5	0	0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>482 413</b>	<b>521 167</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	551	1 067
- należności i pożyczki		547	1 063
- rozliczenia międzyokresowe		4	4
Obligacje	6	3 702	3 670
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	49 630	8 115
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>53 883</b>	<b>12 852</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>536 296</b>	<b>534 019</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 286
Kapitał rezerwowy	10	987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	13	(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	27	796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(325 916)	(323 675)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>447 091</b>	<b>449 332</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Wyemitowane obligacje	13	29 742	56 041
Wbudowany instrument pochodny	13	0	11 635
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	12	16 758	12 909
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	5 068	0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>51 568</b>	<b>80 585</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Wyemitowane obligacje	13	31 131	1 279
Wbudowany instrument pochodny		4 023	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	2 483	2 823
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>37 637</b>	<b>4 102</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>536 296</b>	<b>534 019</b>

Noty objaśniające na stronach od 7 do 33 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
 Elżbieta Donata Wiczowska  
 Prezes Zarządu

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

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

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

\_\_\_\_\_  
 Waldemar Majewski  
 Członek Zarządu

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

## Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Skumulowane zyski / straty								
	Nota	Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe zyski (straty)	Razem
<b>Stan na 01/01/2015</b>		<b>3 286</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>(371 861)</b>	<b>401 146</b>
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	0	48 186	48 186
		0	0	0	0	0	0	48 186	48 186
<b>Stan na 31/12/2015</b>		<b>3 286</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>(323 675)</b>	<b>449 332</b>
<b>Stan na 01/01/2016</b>		<b>3 286</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>(323 675)</b>	<b>449 332</b>
		0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	0	(2 241)	(2 241)
		0	0	0	0	0	0	(2 241)	(2 241)
<b>Stan na 31/12/2016</b>		<b>3 286</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>(325 916)</b>	<b>447 091</b>

Noty objaśniające na stronach od 7 do 33 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
 Elżbieta Donata Wiczowska  
*Prezes Zarządu*

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

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

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

\_\_\_\_\_  
 Waldemar Majewski  
*Członek Zarządu*

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

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy	
	zakończone	zakończone	
	31/12/2016	31/12/2015	
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	23	(1 609)	(1 803)
Odsetki zapłacone		(2 611)	(1 380)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(4 220)</b>	<b>(3 183)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Udzielone pożyczki		(38 174)	(54 173)
Zwrot pożyczek udzielonych		72 147	21 452
Odsetki otrzymane		8 168	2 513
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>42 141</b>	<b>(30 208)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Otrzymane kredyty i pożyczki		8 700	0
Splata kredytów i pożyczek		(5 106)	( 117)
Wpływy z emisji obligacji		0	29 552
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>3 594</b>	<b>29 435</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>41 515</b>	<b>(3 956)</b>
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		8 115	12 071
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>49 630</b>	<b>8 115</b>

Noty objaśniające na stronach od 7 do 33 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

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

Przedmiotem działalności Spółki (zgodnie ze statutem Spółki) jest działalność holdingów finansowych, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność firm centralnych (head offices).

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy CPD S.A. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF UE.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2016 r. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.celtic.pl](http://www.celtic.pl) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2016.

Dnia 8 czerwca 2010 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen S.A. oraz CPD Plc. W związku z tym kapitał zakładowy Poen S.A. został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Akcje Spółki są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2016 r. obejmuje 32 863 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 14 marca 2017 r.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących CPD S.A. jest następujący:

Zarząd:

Elżbieta Donata Wiczowska - Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth - Członek Zarządu

John Purcell - Członek Zarządu

Iwona Makarewicz - Członek Zarządu

Waldemar Majewski - Członek Zarządu

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Rada Nadzorcza:  
Andrew Pegge  
Wiesław Piotr Oleś  
Gabriela Gryger  
Mirosław Jerzy Gronicki  
Michael Haxby

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

## 2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. Zasady te stosowane były w sposób ciągły do wszystkich prezentowanych okresów.

### 2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

#### **Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2016 r. oraz ocena ich wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki:**

##### **Plany określonych świadczeń: Składki pracowników – Zmiany do MSR 19**

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

Spółka stosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2016 r.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

##### **Poprawki do MSSF 2010-2012**

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

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

##### **Zmiany do MSSF 11 dot. nabycia udziału we wspólnej działalności**

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

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

##### **Zmiany do MSR 16 i MSR 38 dot. amortyzacji**

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

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.



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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### Zmiany do MSR 16 i MSR 41 dot. upraw roślinnych

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

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

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

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

### Roczne zmiany MSSF 2012-2014

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała we wrześniu 2014 r. „Roczne zmiany MSSF 2012-2014”, które zmieniają 4 standardy: MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

### Zmiany do MSR 1

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

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

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

Standard wyjaśnia, że jednostka powinna wyceniać w wartości godziwej przez wynik finansowy wszystkie swoje jednostki zależne które są jednostkami inwestycyjnymi. Ponadto doprecyzowano, że zwolnienie ze sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego jeżeli jednostka dominująca wyższego stopnia sporządza dostępne publicznie sprawozdania finansowe dotyczy niezależnie od tego czy jednostki zależne są konsolidowane czy też wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 10 w sprawozdaniu jednostki dominującej najwyższego lub wyższego szczebla.

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

### Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę:

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

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

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

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

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

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

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

Spółka stosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

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

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

#### MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

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

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

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

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

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

Spółka zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### Objaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Objaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” zostały opublikowane 12 kwietnia 2016 r. i mają zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzanych po 1 stycznia 2018 r.

Objaśnienia dostarczają dodatkowych informacji i wyjaśnień dotyczących głównych założeń przyjętych w MSSF 15, m.in. na temat identyfikacji osobnych obowiązków, ustalenia czy jednostka pełni rolę pośrednika (agenta), czy też jest głównym dostawcą dóbr i usług (principal) oraz sposobu ewidencji przychodów z tytułu licencji.

Oprócz dodatkowych objaśnień, wprowadzono także zwolnienia i uproszczenia dla jednostek stosujących nowy standard po raz pierwszy.

Spółka zastosuje Objasnienia do MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Objasnienia do MSSF 15 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### Zmiany do MSSF 16 Leasing

MSSF 16 Leasing został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 13 stycznia 2016 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

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.

Spółka zastosuje MSSF 16 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### Zmiany do MSR 12 dotyczące ujęcia aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat

Zmiana do MSR 12 wyjaśnia wymogi dotyczące ujęcia aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat związanych z instrumentami dłużnymi. Jednostka będzie zobligowana ująć aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat, w sytuacji gdy są one rezultatem dyskontowania przepływów pieniężnych związanych z instrumentem dłużnym z zastosowaniem rynkowej stopy procentowej; także wówczas, gdy zamierza utrzymywać dane instrumenty dłużne do terminu wymagalności, a w momencie otrzymania kwoty nominalnej nie będzie obowiązku zapłaty podatków. Korzyści ekonomiczne odzwierciedlone w aktywie z tytułu podatku odroczonego wynikają z możliwości uzyskania przez posiadacza ww. instrumentów przyszłych zysków (odwracając efekt dyskontowania) bez konieczności zapłaty podatków.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2017 r. lub po tej dacie.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2017 r.

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

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### Zmiany do MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji

Zmiana do MSR 7 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2017 r. lub po tej dacie. Jednostki będą zobowiązane ujawnić uzgodnienie zmian w zobowiązaniach wynikających z działalności finansowej.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2017 r.

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

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### Zmiany do MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji opartych na akcjach

Zmiana do MSSF 2 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie. Zmiana wprowadza m.in. wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej zobowiązania z tytułu transakcji opartych na akcjach rozliczanych w środkach pieniężnych, wytyczne dotyczące zmiany klasyfikacji z transakcji opartych na akcjach rozliczanych w środkach pieniężnych na transakcje oparte na akcjach rozliczane w instrumentach kapitałowych, a także wytyczne na temat ujęcia zobowiązania podatkowego. Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

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

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” adresują kwestię zastosowania nowego standardu MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Opublikowane zmiany do MSSF 4 uzupełniają opcje istniejące już w standardach i mają na celu zapobieganie tymczasowym wahaniom. Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

### Roczne zmiany do MSSF 2014 - 2016

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2016 r. „Roczne zmiany MSSF 2014-2016”, które zmieniają 3 standardy: MSSF 12 „Ujawnienia udziałów w innych jednostkach”, MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” oraz Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz zmiany dotyczące zakresu standardów, ujmowania oraz wyceny, a także zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne.

Spółka zastosuje powyższe zmiany do MSSF 12 od 1 stycznia 2017 r., zaś zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 od 1 stycznia 2018 r.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

### Zmiany do MSR 40: rekasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany do MSR 40 precyzują wymogi związane z przeklasyfikowaniem do nieruchomości inwestycyjnych oraz z nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

### KIMSF 22: Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe

KIMSF 22 wyjaśnia zasady rachunkowości dotyczące transakcji, w ramach których jednostka otrzymuje lub przekazuje zaliczki w walucie obcej. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

## 2.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się w wartości historycznej, którą pomniejsza się o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do zysku lub straty w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych (lub ich komponentów, jeśli istnieją) nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych. Aktywa trwałe są amortyzowane w ciągu okresu ich używania (trzy do pięciu lat).

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w zysku lub stracie okresu w którym nastąpiło zbycie.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

### 2.4 Aktywa finansowe

Spółka CPD zalicza swoje aktywa finansowe do kategorii pożyczek i należności. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a także ponownie ocenia klasyfikację na każdy dzień bilansowy.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku, nieprzeznaczone do sprzedaży. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy zaliczane są do aktywów trwałych. Pożyczki i należności wykazywane są w pozycji „Należności handlowych i pozostałych należności” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Pożyczki i należności początkowo ujmuje się według wartości godziwej a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka CPD przeprowadza ocenę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

### 2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

### 2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu wpływów z emisji.

### 2.7 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

W przypadku, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

### 2.8 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu.

Kredyty i pożyczki są klasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe, pod warunkiem, że Spółka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.9 Złożone instrumenty finansowe

Złożone instrumenty finansowe emitowane przez grupę obejmują obligacje zamienne, które mogą podlegać konwersji na kapitał akcyjny wedle wyboru ich posiadacza, przy czym liczba akcji podlegających emisji nie jest uzależniona od zmian ich wartości godziwej.

W odniesieniu do instrumentów finansowych, w przypadku gdy wartość godziwa instrumentu jest różna od ceny zapłaty i gdy ta wartość godziwa opiera się o dane z rynku to spółka rozpoznaje "day-one-loss" i ujmuje ją zależnie od specyfiki transakcji. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje, która w całości została skierowana do akcjonariuszy Spółki day-one-loss odnoszone jest w kapitał.

Element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się początkowo według wartości godziwej podobnego zobowiązania, z którym nie jest związana opcja konwersji na akcje. Element kapitałowy wykazuje się początkowo w wysokości różnicy między wartością godziwą złożonego instrumentu finansowego jako całości a wartością godziwą elementu zobowiązaniowego. Wszelkie możliwe do bezpośredniego przypisania koszty transakcyjne uwzględnia się w wycenie elementu zobowiązaniowego i kapitałowego w odpowiedniej proporcji do ich początkowych wartości bilansowych.

Po pierwszym ujęciu, element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej. Element kapitałowy złożonego instrumentu finansowego nie podlega wycenie po pierwszym ujęciu aż do czasu konwersji lub wygaśnięcia. Element kapitałowy jest jednocześnie wbudowanym instrumentem pochodnym, który na dzień bilansowy podlega wycenie do wartości godziwej przez wynik finansowy.

### 2.10 Wbudowane instrumenty pochodne

W przypadku nabycia instrumentu finansowego, którego składnikiem jest wbudowany instrument pochodny, a całość lub część przepływów pieniężnych związanych z takim instrumentem finansowym zmienia się w sposób podobny do tego, jaki wbudowany instrument pochodny powodowałby samodzielnie, wbudowany instrument pochodny wykazuje się odrębnie od umowy zasadniczej. Następuje to wtedy, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- instrument finansowy nie jest zaliczany do aktywów przeznaczonych do obrotu lub dostępnych do sprzedaży, których skutki przeszacowania są odnoszone do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego,
- charakter wbudowanego instrumentu oraz ryzyka z nim związane nie są ściśle powiązane z charakterem umowy zasadniczej i ryzykami z niej wynikającymi,
- odrębny instrument, którego charakterystyka odpowiada cechom wbudowanego instrumentu pochodnego, spełniałby definicję instrumentu pochodnego,
- możliwe jest wiarygodne ustalenie wartości godziwej wbudowanego instrumentu pochodnego.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Wbudowany instrument pochodny zalicza się do aktywów lub zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

### 2.11 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie ujmuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacji.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.12 Świadczenia pracownicze

#### a) Rezerwy emerytalne

Spółka CPD odprowadza składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Państwowy program emerytalny jest oparty na zasadzie pay-as-you-go tzn. Spółka CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Spółka przestaje zatrudniać uczestników państwowego programu emerytalnego, nie jest zobowiązana do wypłacania żadnych dodatkowych świadczeń. Państwowy program emerytalny jest systemem określonych składek. Koszt składek jest ujmowany w wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne obejmujące jednomiesięczne wynagrodzenie zgodnie z kodeksem pracy. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdania finansowe. W razie ich wystąpienia będą wykonywane na zasadzie kasowej.

#### b) Wynagrodzenia w formie akcji

Spółka prowadzi program wynagrodzeń w formie warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zakupu akcji po preferencyjnej cenie. Program kwalifikowany jest jako rozliczany w instrumentach kapitałowych. Wartość godziwa usług pracownika otrzymanych w zamian za przyznanie warrantów ujmowana jest jako koszt i rozliczana przez okres nabywania praw. Jednocześnie Spółka ujmuje odpowiedni wzrost w kapitale rezerwowym.

Jednostka na każdy dzień bilansowy koryguje swoje szacunki dotyczące liczby warrantów, które są przewidywane do realizacji. Skutki korekt pierwotnych szacunków, jeżeli zachodzą, ujmuje się w wyniku finansowym wraz z odpowiednią korektą kapitałów własnych.

### 2.13 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Spółka CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

### 2.14 Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży usług w zwykłym toku działalności. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w okresie w którym zostały wykonane.

### 2.15 Pozostałe przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memoriałowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

#### (a) Przychody z najmu

Przychody z najmu w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane specjalne oferty są ujmowane jako integralna część przychodu z najmu. Są one ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu metodą liniową jako pomniejszenie przychodu z najmu.

#### (b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

Opłaty za usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania są ujmowane w okresie, w którym usługi zostały wykonane.

#### (c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

Przychody ze sprzedaży nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i biurowym są ujmowane w momencie przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści (przekazanie prawa własności) wynikającego z posiadanej nieruchomości, pod warunkiem, że Grupa CPD uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie.

Otrzymane zaliczki związane z przedsprzedażą nieruchomości o charakterze mieszkaniowym są odroczone do momentu spełnienia kryteriów uznania za przychody.

#### (d) Koszt sprzedanych zapasów

Koszt własny sprzedaży jest ujmowany w kwocie całkowitych skapitalizowanych kosztów sprzedawanych zapasów.

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, jest ona ujmowana natychmiast jako koszt. Zapasy dotyczące jednostek sprzedanych ujmowane są jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

#### (e) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.16 Koszty

Koszt sprzedaży zawiera głównie koszt sprzedanych produktów i pozostałe koszty operacyjne dotyczące bezpośrednio nieruchomości.

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następných okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Pozostałe koszty operacyjne związane bezpośrednio z nieruchomością, które nie zawierają ogólnych i administracyjnych kosztów, są ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Przychody z tytułu usług fakturowanych dla najemców oraz dotyczące ich koszty świadczenia tych usług są wykazywane odrębnie, gdyż Grupa CPD nie działa jako agent.

### 2.17 Koszty z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

### 2.18 Waluty obce

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki i walutą prezentacji Grupy CPD.

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na PLN za pomocą kursów walutowych obowiązujących na dzień transakcji lub z dnia wyceny, jeżeli dane pozycje są wyceniane.

Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów podlegające wycenie przeliczane są na PLN po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe wynikające z transakcji w walutach obcych oraz z wyceny monetarnych składników aktywów i pasywów na dzień bilansowy są prezentowane per saldo w przychodach lub kosztach finansowych.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego oraz alokowania przychodu z tytułu odsetek lub kosztu z tytułu odsetek w danym okresie. Efektywna stopa procentowa jest stopą, która precyzyjnie określa zdyskontowane do wartości bieżącej szacowane przyszłe przepływy pieniężne w oczekiwanym okresie obowiązywania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, jeżeli jest to konieczne, do wartości bilansowej netto aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne uwzględniając wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (np. możliwości przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty uiszczone lub otrzymane od stron umowy, które są integralną częścią efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcyjnych oraz wszystkich innych składek lub rabatów.

## 3 Zarządzanie ryzykiem finansowym

### 3.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka księgową odnoszącą się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w notcie 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Spółki CPD.

#### (a) Ryzyko rynkowe

##### (i) Ryzyko zmiany kursu walut

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN stron zaangażowanych. Ryzyko to dotyczy pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje dotyczące finansowania otrzymanego / przekazanego lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki.

Na dzień 31.12.2016 Spółka nie posiadała istotnych sald należności w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Pożyczki udzielone w EUR	1 985	1 848
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	20	18
Tarcza podatkowa	4	4
Wpływ na wynik netto	16	15

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Należności w EUR	0	848
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	0	8
Tarcza podatkowa	0	2
Wpływ na wynik netto	0	7

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Zobowiązania w EUR	33 875	38 040
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	339	380
Tarcza podatkowa	64	72
Wpływ na wynik netto	274	308

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

*(b) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych*

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4 oraz nota 12). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bez odsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Pożyczki udzielone oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	467 003	500 767
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	4 670	5 008
Tarcza podatkowa	887	951
<b>Wpływ na wynik netto</b>	<b>+/-3 786</b>	<b>+/-4 059</b>

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	16 758	12 909
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	168	129
Tarcza podatkowa	32	25
<b>Wpływ na wynik netto</b>	<b>+/-136</b>	<b>+/-105</b>



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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego***(c) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach oraz w odniesieniu do pożyczek udzielonych, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (ING, PEKAO SA). W stosunku do należności z tytułu pożyczek, są one w całości udzielone do jednostek powiązanych. Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest na bieżąco analizowane przez Zarząd poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. Spółka analizuje ściągalność pożyczek udzielonych do podmiotów powiązanych w oparciu o wartość aktywów netto pożyczkobiorców. W ocenie Zarządu wartość pożyczek udzielonych wykazana na dzień bilansowy jest w pełni odzyskiwalna.

W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

*(d) Ryzyko płynności*

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Na dzień 31.12.2016	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	0	16 758	0
Wyemitowane obligacje	35 154	29 742	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 483	0	0
	<b>37 637</b>	<b>46 500</b>	<b>0</b>

Na dzień 31.12.2015	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	0	12 909	0
Wyemitowane obligacje	1 279	67 676	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 823	0	0
	<b>4 102</b>	<b>80 585</b>	<b>0</b>

**3.2 Zarządzanie kapitałem**

Celem Spółki CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako pożyczki (obejmujące bieżące i długoterminowe pożyczki wykazane w bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Z uwagi na obecną globalną sytuację rynkową strategią Spółki jest utrzymanie niskiego współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo nie przekraczał poziomu 20%

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Pożyczki otrzymane	16 758	12 909
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji	64 896	68 955
Zobowiązania handlowe i inne	2 483	2 823
Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-49 630	-8 115
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>34 507</b>	<b>76 572</b>
Kapitał własny	447 091	449 332
<b>Kapitał razem</b>	<b>481 598</b>	<b>525 904</b>
<b>Współczynnik struktury finansowania</b>	<b>7%</b>	<b>15%</b>

Zgodnie z planami Zarządu struktura finansowania nie powinna ulec radykalnym zmianom, które doprowadziłyby do przekroczenia progu 20% w okresie najbliższych kilku lat. W przypadku zmiany sytuacji na rynkach kapitałowych oraz na rynku nieruchomości strategią Spółki będzie zwiększanie współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo osiągnął poziom 20%.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 3.3 Znaczące szacunki

(a) Wartość godziwa aktywów netto po jakich zostały one ujęte w księgach CPD na moment przejścia w dniu 23.08.2010.

W związku z rozliczeniem 23 sierpnia 2010 r. przejścia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki dominującej CPD S.A., Zarząd oszacował wartość godziwą przejętych aktywów netto (na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3, zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych). W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej). Najistotniejszymi pozycjami przejętych aktywów netto były udziały w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Wartość godziwa należności została ustalona w wysokości oszacowanej kwoty do spłaty na dzień przejścia, przy zastosowaniu aktualnej rynkowej stopy procentowej do podobnych instrumentów finansowych.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd oraz Celtic Investments Limited, ich wartość godziwą ustalono na podstawie metody skorygowanych aktywów netto, 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 oraz o wartość zdyskontowanych przyszłych kosztów operacyjnych związanych z funkcjonowaniem spółek.

(b) Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

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.

(i) W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd i Lakia Enterprises Ltd ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Kluczowym elementem mającym decydujący wpływ na wartość szacowanych przepływów pieniężnych jest wartość godziwa nieruchomości będących własnością spółek zależnych.

Nieruchomości inwestycyjne posiadane przez spółki zależne w stosunku do CPD wyceniane są w wartości godziwej przy zastosowaniu następujących metod wyceny:

- nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnymi - wyceniane metodą porównawczą;
- nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (3 budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie) - wyceniane metodą inwestycyjną;
- grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod realizację zabudowy mieszkalno - komercyjnej - wyceniany metodą rezydualną;
- grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod zabudowę na cele publiczne oraz grunt inwestycyjny zlokalizowany w miejscowości Wolbórz - wyceniany metodą porównawczą.

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. wartość netto udziałów w spółkach zależnych Buffy Holdings No1 Ltd., Celtic Investments Limited i Lakia Enterprises wynosiła zero i nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (ustalenie poziomu odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na 31.12.2016 w poszczególnych spółkach zostało przeprowadzone zgodnie z powyżej opisanym podejściem i było tożsame z podejściem przyjętym na 31.12.2015). Informacja na temat udziałów w jednostkach zależnych została przedstawiona w nocie 5.

(ii) Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadza analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Analiza oceny odzyskiwalności opiera się o aktywa netto poszczególnych spółek zależnych, które są wierzycielami w stosunku do CPD. Poziom aktywów netto spółek zależnych posiadających nieruchomości wycenione w wartości godziwej przedstawia możliwe do wygenerowania przez te spółki środki pieniężne, które mogłyby posłużyć na spłatę ich wierzycielności z tytułu pożyczek zaciągniętych od CPD. CPD ustala poziom odpisu w stosunku do spółek, które wykazują na dzień bilansowy ujemną wartość 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.

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

### Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. Spółka dokonała oceny odzyskiwalności pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i w oparciu o przeprowadzone analizy zdecydowała o zawiązaniu odpisu aktualizującego na kwotę 11,8 mln PLN w stosunku do 31.12.2015. Decyzja o zawiązaniu odpisu była konsekwencją negatywnych zmian aktywów netto spółek zależnych, którym CPD udziela pożyczki i wiązała się przede wszystkim ze wzrostem wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez te spółki. Informacja na temat pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim została przedstawiona w nocie 4.

#### (c) Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocie 13 (inn w sf jedn.) do sprawozdania finansowego. Wyemitowane obligacje posiadały wbudowany instrument pochodny, w postaci możliwości zamiany obligacji na akcje po stałym kursie 4,38 pln za jedną akcję. Ponieważ obligacja została wyemitowana w innej walucie (EUR) niż waluta funkcjonalna (PLN) spółki, wbudowany element pochodny, zawierał jednocześnie CAP walutowy, w postaci przeliczenia wartości otrzymanych akcji, według kursu z dnia konwersji, nie wyższego jednak niż 1EUR = 4,1272 PLN.

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

Założenia przyjęte do modelu wyceny:

- korekta krzywej dyskontującej z tytułu ryzyka kredytowego emitenta - 8%
- zmienność cen akcji emitenta - 50,89% - wartość została wyliczona na podstawie historycznych notowań cen akcji CPD S.A.
- stały kurs zamiany obligacji na akcje - 4,38 PLN
- ograniczenie kursu walutowego 1EUR = 4,1272 PLN
- możliwość dokonania konwersji obligacji na akcje w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017 r.

Na dzień 31.12.2016 wartość zobowiązania z tytułu wbudowanego elementu pochodnego wynosi 4,0 mln PLN i stanowi różnicę pomiędzy wyceną obligacji w oparciu o model wartości godziwej przedstawiony powyżej, a wartością obligacji z wyłączeniem elementu pochodnego, ustaloną według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

#### (d) Podatek dochodowy

CPD SA jest podatnikiem podatku dochodowego w Polsce. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****4 Należności długoterminowe**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25), w tym:		
- pożyczka	450 942	484 750
- odsetki	85 994	80 074
Odpis z tytułu utraty wartości	(54 891)	(43 664)
	<b>482 045</b>	<b>521 160</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	357	0
- odsetki	9	0
	<b>366</b>	<b>0</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2016**

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna w tys. PLN	Naliczone odsetki w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	PLN	0	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	PLN	3 319	465	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 071	398	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	PLN	7 429	1 245	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	4 446	481	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	2 735	425	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 655	234	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	6 153	790	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	1 446	190	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	2 230	230	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	PLN	1 855	180	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	4 244	571	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	3 577	361	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	2 031	199	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	582	93	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	3 248	386	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	601	97	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	674	113	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	4 405	203	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>		<i>(1 412)</i>	<i>(203)</i>			
Belise Investments	PLN	12 960	5 146	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	161 905	36 892	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	<i>(5 375)</i>	<i>(36 892)</i>			
Celtic Asset Management	PLN	973	22	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>	PLN	<i>(214)</i>	<i>(22)</i>			
Celtic Investments Ltd	PLN	1 927	58	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	PLN	<i>(1 870)</i>	<i>(58)</i>			
Challange 18	PLN	157 292	27 996	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	2 907	127	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	PLN	<i>(2 076)</i>	<i>(127)</i>			
Gaston Investments	PLN	1 721	23	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	PLN	<i>(1 721)</i>	<i>(23)</i>			
HUB Developments	PLN	2 448	205	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>		<i>(529)</i>	<i>(205)</i>			
Smart City	PLN	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Smart City</i>		<i>0</i>	<i>0</i>			
IMES		4 043	197	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	51 062	8 665	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>		<i>0</i>	<i>(4 165)</i>			
		<b>437 747</b>	<b>44 298</b>			

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym wg stanu na 31.12.2016**

Jednostka niepowiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna w tys.PLN	Naliczone odsetki w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Bolzanus Limited	PLN	357	9	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
		<b>357</b>	<b>9</b>			

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

W 2016 r. spółka dokonała łącznie zawiązania odpisu na pożyczki w wysokości (11 794) tys. PLN (tabela poniżej). Po uwzględnieniu powyższych transakcji strata z inwestycji w spółki zależne wykazana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wyniosła (11 808) tys. PLN.

W roku 2015 nastąpiło umorzenie odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym w łącznej kwocie 12 492 tys. PLN oraz umorzenie kapitału udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 1 060 tys. PLN.

W 2015 r. spółka dokonała łącznie odwrócenia odpisu na pożyczki w wysokości 45 964 tys. PLN. Po uwzględnieniu powyższych transakcji wynik z inwestycji w spółki zależne wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wyniósł (32 088) tys. PLN.

**Zmiana odpisu na pożyczki udzielone przez CPD klasyfikowane jako długoterminowe i krótkoterminowe w roku 2016:**

<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2015</b>	<b>64 144</b>
Odpis za rok 2016 (nota 3.3)	11 794
<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2016</b>	<b>75 938</b>

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości należności z tytułu pożyczek zostały opisane w nocie 3.3.

**5 Udziały w jednostkach zależnych**

Nazwa	Państwo	Udział	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-105 000	-105 000
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-48 000	-48 000
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-184 000	-184 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2015</b>	<b>337 000</b>
Odpis za rok 2016 (nota 3.3)	0
<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2016</b>	<b>337 000</b>

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych zostały opisane w nocie 3.3.

**6 Obligacje**

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 31 grudnia 2016 - 702 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypadła na dzień 17 lutego 2016.

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

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****7 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Należności handlowe od jednostek powiązanych	61	60
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	0	0
- pożyczka	16 061	16 017
- odsetki	4 986	4 463
- odpis na pożyczki	(21 047)	(20 480)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	3	45
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	466	942
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	17	16
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4	4
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>551</b>	<b>1 067</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim**

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

**8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Środki pieniężne na rachunkach (ING, PEKAO SA)	49 630	8 115
	<b>49 630</b>	<b>8 115</b>

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby sprawozdania zawierają środki pieniężne na rachunkach bankowych w banku ING oraz w banku PEKAO SA.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

**9 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	3 286

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31.12.2016 roku\*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Cooperative Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	10 082 930	30,68%	30,68%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	5 137 222	15,63%	15,63%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	3 975 449	12,10%	12,10%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie,	3 701 131	11,26%	11,26%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy	2 005 763	6,10%	6,10%
LP Alternative Fund LP	Dziewicze	2 003 981	6,10%	6,10%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji	USA	5 956 727	18,13%	18,13%
<b>Liczba akcji razem</b>		<b>32 863 203</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne Spółki.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****9 Kapitał podstawowy - cd**

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2016 r. obejmuje 32 863 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcje zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F.

W roku sprawozdawczym 2016 nie odnotowano zmian w kapitale zakładowym Spółki.  
Wszystkie akcje zostały opłacone.

**10 Kapitał rezerwowy**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>987</b>	<b>987</b>
	<b>987</b>	<b>987</b>

**11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Bierne rozliczenia	2 134	2 154
- rezerwa na podatek za lata ubiegłe	2 027	2 027
- rezerwa na audyt	107	127
Zobowiązania handlowe	307	572
Rezerwa urlopowa	0	66
Zobowiązania publicznoprawne	33	26
Pozostałe zobowiązania	9	5
	<b>2 483</b>	<b>2 823</b>

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które CPD S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

**12 Pożyczki**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Pożyczki od jednostek powiązanych	16 758	12 909
	<b>16 758</b>	<b>12 909</b>

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2016 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 619 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 1 989 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 536 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 277 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 603 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 3 tys. PLN).

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****13 Wyemitowane obligacje**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
a) emisja obligacji serii A		
Wartość obligacji na początek okresu	<b>38 040</b>	<b>42 880</b>
Naliczone odsetki	2 553	2 344
Wycena na dzień bilansowy	894	( 4)
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(7 612)	(7 180)
<b>Wartość obligacji na dzień bilansowy</b>	<b>33 875</b>	<b>38 040</b>

<b>Obligatariusz</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
The Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	1	1
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	7	7
Laxey Partners Ltd	1	1
LP Value Ltd	7	7
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	1	1
The Value Catalyst Fund Limited	13	13
QVT Fund LP	17	17
Quintessence Fund LP	3	3
Lars E Bader	7	7
Co-op	33	33
Furseka	20	17
Broadmeadow	0	3

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

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

Wbudowany element pochodny wynika z:

- prawa możliwości zamiany obligacji na akcje przez obligatariusza po stałym kursie, w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017;
  - walutowej opcji cap, dotyczącej przeliczenia zobowiązania na akcje w dniu konwersji po kursie EUR/PLN z tego dnia, nie wyższym jednak niż kurs 1EUR = 4,1272 PLN.
- Sposób wyceny wbudowanego elementu pochodnego, opisano w notcie 3.3.



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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
b) emisja obligacji serii B		
Wartość obligacji na początek okresu	30 915	29 552
Odsetki naliczone	2 738	2 633
Odsetki zapłacone	(2 738)	(1 354)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	106	84
<b>Wartość obligacji na dzień bilansowy</b>	<b>31 021</b>	<b>30 915</b>

Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r. (30.000 tys. PLN) została pomniejszona o koszty emisji obligacji w kwocie 448 tys. PLN. Na koszty emisji obligacji składały się koszty obsługi emisji przez dom inwestycyjny w kwocie 425 tys. PLN oraz koszty usług prawnych.

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

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

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

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

W październiku 2016 r. zawarto Umowę Konwersyjną, na mocy której zniesiono poręczenie spółki zależnej Blaise Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i wprowadzono poręczenia z następującymi spółkami zależnymi: 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

<b>Podział obligacji na zobowiązanie krótkoterminowe oraz długoterminowe</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Wyemitowane obligacje	29 742	56 041
Element wbudowany	0	11 635
<b>Krótkoterminowe</b>		
Wyemitowane obligacje	29 852	0
Element wbudowany	4 023	0
Wyemitowane obligacje - odsetki	1 279	1 279
	<b>64 896</b>	<b>68 955</b>

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****14 Odroczonego podatek dochodowy****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Na dzień 1 stycznia 2015</b>	<b>18 366</b>
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	(2 378)
Naliczone odsetki od obligacji	127
Różnice kursowe	9
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 - przed kompensatą</b>	<b>16 124</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 124)
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 - po kompensacie</b>	<b>0</b>
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 093
Naliczone odsetki od obligacji	133
Różnice kursowe	16
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 - przed kompensatą</b>	<b>17 366</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 298)
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 - po kompensacie</b>	<b>5 068</b>

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Na dzień 1 stycznia 2015</b>	<b>18 366</b>
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(3 562)
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	383
Naliczone odsetki od obligacji	816
Niezafakturowane koszty	24
Rezerwa urlopową	13
Różnice kursowe	84
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 - przed kompensatą</b>	<b>16 124</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 124)
<b>Na dzień 31 grudnia 2015 - po kompensacie</b>	<b>0</b>
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(5 684)
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	48
Naliczone odsetki od obligacji	518
Strata podatkowa	1 292
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 - przed kompensatą</b>	<b>12 298</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 298)
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 - po kompensacie</b>	<b>0</b>

**Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	54 910	64 030
Nieujęte aktywo z tytułu strat podatkowych	0	2 121
<b>Nieujęte aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>54 910</b>	<b>66 151</b>
<b>Straty podatkowe za lata:</b>	<b>6 801</b>	<b>10 755</b>
2016	0	0
2015	929	923
2014	5 448	8 983
2013	341	682
2012	83	167

<b>Wygasanie strat podatkowych</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	83	341	5 448	929	0

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

<b>15 Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Przychody ze sprzedaży usług:		
- sprzedaż krajowa	196	447
	<b>196</b>	<b>447</b>
<b>16 Koszty administracyjne</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Usługi doradcze i wynagrodzenie audytora	574	505
Wynagrodzenia, w tym:	869	945
- koszt wynagrodzeń	869	945
Nieodliczony VAT	283	167
Pozostałe koszty, w tym:	452	552
- transport	8	82
- podatki	28	9
- utrzymanie biura	374	420
- pozostałe	42	41
	<b>2 178</b>	<b>2 169</b>
<b>17 Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Rozwiązanie rezerw	69	0
	<b>69</b>	<b>0</b>
<b>18 Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Spisane należności	0	30
Pozostałe	41	0
	<b>41</b>	<b>30</b>
<b>19 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek		
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 25)	15 065	15 294
	<b>15 065</b>	<b>15 294</b>

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****20 Przychody i koszty finansowe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od obligacji	57	303
- Odsetki od depozytów	32	240
Pozostałe przychody finansowe	25	63
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	888	847
Różnice kursowe netto	7 607	7 180
<b>Przychody finansowe</b>	<b>8 552</b>	<b>8 499</b>
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24)	322	284
- Odsetki od obligacji	5 148	4 932
- Poręczenia kredytów	194	500
- Pozostałe	434	84
Różnice kursowe netto	912	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>7 010</b>	<b>5 800</b>

**21 Podatek dochodowy**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Podatek odroczony	5 068	0
	<b>5 068</b>	<b>0</b>

**22 Efektywna stopa podatkowa**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 827</b>	<b>48 186</b>
Stawka podatku	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg stawki 19%</b>	<b>( 537)</b>	<b>(9 155)</b>
Naliczenie odsetek od udzielonych pożyczek	0	2 906
Rozwiązanie (zawiązanie) odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek	(2 244)	8 733
Rozwiązanie części aktywa z tytułu utraty wartości w spółki zależne	(5 684)	0
Odsetki umorzone	0	(2 373)
Nieujęte aktywa z tytułu straty podatkowej	0	( 175)
Zmiana wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	0	1 364
Splacone odsetki od udzielonych pożyczek	0	( 455)
Naliczone i nie zapłacone odsetki od obligacji	0	( 680)
Element pochodny	1 360	0
Wykorzystanie strat, od których nie utworzono aktywa	830	0
Utworzenie aktywa od strat z lat ubiegłych	1 292	0
Pozostałe	( 85)	( 165)
<b>Podatek razem</b>	<b>(5 068)</b>	<b>( 0)</b>

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****23 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 827	48 186
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	913	90
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	5	6
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	(7 612)	(7 180)
– kosztów z tytułu odsetek	5 419	5 260
– przychodów z tytułu odsetek	(15 147)	(15 598)
– utrata wartości należności - pożyczki	11 808	(45 641)
– umorzenie pożyczki	0	1 060
– umorzenie odsetek	0	12 492
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	517	( 962)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 339)	484
	<b>(1 609)</b>	<b>(1 803)</b>

**24 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki**

W roku sprawozdawczym 2016 spółki z Grupy Celtic - spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako poręczyciel - były stroną umowy kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu wg stanu na 31.12.2016 wynosiła 77 458 tys. PLN.

Zgodnie z warunkami umowy (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) termin ostatecznej spłaty kredytu upływa 31 maja 2021 r.

Spółka CPD SA jest poręczycielem wymagalnych i należnych płatności z tytułu wyżej opisanego kredytu i poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku Zachodniego WBK i/lub kredytobiorcy poniższych kwot:

Poręczenie 1 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia wszelkich przekroczeń budżetowanych kosztów realizacji projektu i niedoborów środków u kredytobiorcy zagrażających terminowemu finansowaniu projektu oraz terminowemu zakończeniu projektu.

Poręczenie 2 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty bankowi przez kredytobiorcę.

Ponadto w styczniu 2015 roku spółka CPD SA wyemitowała obligacje na łączną sumę 30 milionów złotych. Z tego tytułu spółka CPD SA poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do kwoty 45 milionów złotych.

Od grudnia 2015 roku spółki z Grupy Celtic - spółka zależna Smart City Sp. z o.o. Sp.k. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako gwarant - są stroną umowy kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. przeznaczonej na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Smart City, przy zbiegu ul. Hennela i Dyrekcyjnej w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Gwarant zobowiązany jest do udzielenia gwarancji korporacyjnej w odniesieniu do każdej z Faz zapewniającej udostępnienie Kredytobiorcy dodatkowych środków pieniężnych w wysokości min 10% Kosztów Projektu Netto, w celu:

(a) pokrycia kosztów i wydatków danej Fazy, w przypadku przekroczenia Budżetu Projektu; lub

(b) pokrycia kosztów i wydatków danej Fazy, w przypadku gdy nie jest możliwe ich finansowanie ze środków Kredytu i jednocześnie brak jest Dostępnych Środków, które mogłyby być wykorzystane na ten cel

Koszty Projektu Netto wynoszą 56 765 tys. PLN dla I Fazy oraz 51 812 tys. PLN dla II Fazy.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****25 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi (powiązanymi poprzez członków Rady Nadzorczej), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

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

	<b>12 miesięcy zakończone</b>	<b>12 miesięcy zakończone</b>
	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	243	212
Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej	330	308
<b>b) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>		
Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	103	97
<i>3/93 Gaston Investments</i>	95	88
<i>4/113 Gaston Investments</i>	210	189
<i>5/92 Gaston Investments</i>	136	112
<i>6/150 Gaston Investments</i>	85	78
<i>7/120 Gaston Investments</i>	53	51
<i>8/126 Gaston Investments</i>	187	155
<i>9/151 Gaston Investments</i>	41	33
<i>10/165 Gaston Investments</i>	68	54
<i>11/162 Gaston Investments</i>	48	39
<i>12/132 Gaston Investments</i>	125	108
<i>13/155 Gaston Investments</i>	114	103
<i>14/119 Gaston Investments</i>	102	0
<i>15/167 Gaston Investments</i>	64	58
<i>16/88 Gaston Investments</i>	17	15
<i>18 Gaston Investments</i>	106	102
<i>19/97 Gaston Investments</i>	18	17
<i>20/140 Gaston Investments</i>	21	19
<i>Antigo Investments</i>	150	164
<i>Blaise Gaston Investments</i>	300	184
<i>Blaise Investments</i>	781	820
<i>Belise Investments</i>	1 306	1 501
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	3 981	4 074
<i>Celtic Asset Management</i>	22	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	9	13
<i>Challenge 18</i>	5 169	5 473
<i>Elara Investments</i>	93	109
<i>Gaston Investments</i>	140	293
<i>Hub Developments</i>	79	80
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	1 666	1 509
<i>Mandy investments</i>	523	534
<i>IMES</i>	127	70

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

## 25 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych		
<i>Lakia Investments</i>	108	105
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	169	179
<i>Elara</i>	0	535
<i>Gaston</i>	6	525
<i>Antigo</i>	0	539
<i>Belise</i>	0	1 480
<i>Blaise</i>	0	265
<i>CH18</i>	0	9 120
<i>Elara</i>	0	117
<i>Gaston</i>	0	385
<i>HUB</i>	0	149
<i>Mandy</i>	0	437
<i>Robin</i>	3	0
<i>Laxey NL</i>	42	0
Zobowiązania z tyt. pożyczek		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 619	9 581
<i>Lakia Investments</i>	5 536	3 328
<i>Robin Investments</i>	1 603	0
Należności - głównie z tytułu pożyczek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 784	3 488
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 469	3 250
<i>4/113 Gaston Investments</i>	8 674	7 036
<i>5/92 Gaston Investments</i>	4 927	4 485
<i>6/150 Gaston Investments</i>	3 160	2 832
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 889	1 906
<i>8/126 Gaston Investments</i>	6 943	5 922
<i>9/151 Gaston Investments</i>	1 636	1 241
<i>10/165 Gaston Investments</i>	2 460	2 184
<i>11/162 Gaston Investments</i>	2 035	1 444
<i>12/132 Gaston Investments</i>	4 815	3 982
<i>13/155 Gaston Investments</i>	3 938	3 825
<i>15/167 Gaston Investments</i>	2 230	2 103
<i>16/88 Gaston Investments</i>	675	580
<i>18 Gaston Investments</i>	3 634	3 647
<i>19/97 Gaston Investments</i>	698	627
<i>20/140 Gaston Investments</i>	787	717
<i>Antigo investments</i>	4 608	5 075
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(1 615)	(1 151)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	0	7 085
<i>Blaise Investments</i>	0	29 095
<i>Belise Investments</i>	18 989	18 532
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	198 797	194 757
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(42 267)	(30 652)
<i>Celtic Asset Management</i>	995	30
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset management</i>	( 236)	( 3)
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 985	1 848
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 928)	(1 793)
<i>Challenge 18</i>	185 288	185 206
<i>Elara Investments</i>	3 034	2 814
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 202)	(2 274)

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****25 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

<i>Gaston Investments</i>	1 744	7 999
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(1 744)	(2 849)
<i>Hub Developments</i>	2 653	2 549
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	( 734)	( 501)
<i>Smart City</i>	4	4
<i>Odpis na pożyczkę Smart City</i>	( 4)	0
<i>IMES</i>	4 240	3 413
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	59 727	57 995
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(4 165)	(4 436)
<i>Mandy investments</i>	21 047	20 480
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(21 047)	(20 480)

**c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

Koszty

<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	99	23
--	----	----

**d) Transakcje z akcjonariuszami**

<i>Laxey- pożyczka</i>	338	325
<i>Odpis na pożyczkę Laxey</i>	( 338)	( 325)

26 września 2014 roku zostały wyemitowane obligacje, które zostały objęte przez akcjonariuszy CPD. Szczegóły zostały przedstawione w nocie 13.

**26 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję**

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Zysk roku obrotowego	(2 241)	48 186
Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)	32 863	32 863
Strata (zysk) na akcję (w PLN)	<b>(0,07)</b>	<b>1,47</b>
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	(5 615)	44 266
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	42 654
Rozwodniony zysk na jedną akcję	-0,13	1,04

Na rozwodnienie zysku na 31 grudnia 2016 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (2.553 tys. PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (894 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-7.613 tys. PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

Na rozwodnienie zysku na 31 grudnia 2015 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (2.344 tys. PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-4 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-7.180 tys. PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

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



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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****27 Połączenie prawne jednostek gospodarczych**

Jak wspomniano w informacjach ogólnych w 2010 roku w związku z przejęciem Celtic Property Developments Plc, Poen S.A. (obecnie CPD SA) wyemitował nowe akcje dla dotychczasowych akcjonariuszy spółki przejętej, a także przejął akcje własne, które następnie zostały umorzone.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD SA (poprzednia nazwa: Poen S.A.) przejęte składniki majątkowe stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej.

W wyniku przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki przejmującej (CPD S.A.) rozpoznano następujące kwoty:

Udziały jednostek zależnych	337 042
Udzielone pożyczki	491 156
Pozostałe aktywa	5 552
Zobowiązania	(15 657)
Akcje własne objęte w wyniku połączenia	500
<b>Przejęte aktywa netto</b>	<b>818 593</b>
Wyemitowane akcje własne	(3 483)
Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia	( 500)
Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy	(17 967)
<b>Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy</b>	<b>796 643</b>

**28 Segmenty operacyjne**

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła istotnych przychodów ze sprzedaży.

**29 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym**

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka nie zatrudniała pracowników.

**30 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych**

Spółka w 2016 roku nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych.

**31 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy	192	194

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 32 Zdarzenia po dniu bilansowym

Spółki zależne IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Spółki”) dnia 30 stycznia 2017 udzieliły zabezpieczenia w wyniku zawarcia warunkowych umów sprzedaży, zawartych z osobami prawnymi („Kupujący”) prowadzących do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus, jak również umowy o współpracy („Warunkowe Umowy Sprzedaży”).

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

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

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

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

31 stycznia 2017 roku Kupujący zapłacił część ceny w wysokości 45 mln zł (netto) plus stosowny VAT. Kolejne płatności na poczet ustalonej Łącznej Ceny będą realizowane zgodnie z harmonogramem przyjętym przez Kupującego i Sprzedającego w latach 2017 – 2019.

Poza wyżej wymienionymi nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 14.03.2017 r., podpisane w jego imieniu przez:

---

Elżbieta Donata Wiczowska  
*Prezes Zarządu*

---

Colin Kingsnorth  
*Członek Zarządu*

---

John Purcell  
*Członek Zarządu*

---

Iwona Makarewicz  
*Członek Zarządu*

---

Waldemar Majewski  
*Członek Zarządu*