



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY 2017



CPD S.A.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 R.

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU CPD S.A.	5
II.	ZARZĄD CPD S.A.	8
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	9
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	10
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	10
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	10
3.	AKCJONARIAT	13
4.	ŁAD KORPORACYJNY	14
5.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA	24
6.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	24
7.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	25
8.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	40
9.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY	45
10.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY	45
11.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	46
12.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	46
13.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH	59
14.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA.....	59
15.	UMOWY ZNACZĄCE	59
16.	ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	59
17.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE	60
18.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH.....	67
19.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH	67
20.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	67
21.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA.....	67
22.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	68
23.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY.....	69
24.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	69
25.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ.....	69
26.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	69
27.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	69
28.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI.....	70
29.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	71
30.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POZYCZKACH	55

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	77
VI. SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	78
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018 R.....	79

RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU

I. RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU CPD S.A.

RADA NADZORCZA

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 SPEŁNIAJĄCY 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: Ekonomia 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

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

ma wykształcenie wyższe ekonomiczno-finansowe, ukończyła Cambridge University (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 2016 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A nie zaszły zmiany.

KOMITET AUDYTU

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

- **WIESŁAW OLEŚ – PRZEWODNICZĄCY KOMITETU AUDYTU SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO,**
- **MIROSŁAW GRONICKI – CZŁONEK KOMITETU AUDYTU SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO**
- **ANDREW PEGGE – CZŁONEK KOMITETU AUDYTU.**

ZARZĄD

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 Institute of Chartered Surveyors) 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.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2016 w składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 22 grudnia 2017 roku Pan Waldemar Majewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na 31 grudnia 2017.

III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIECI 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 2016	1	4
31 grudnia 2017	1	4

Zarząd CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2016	2	3
31 grudnia 2017	2	2

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD**

Grupa Kapitałowa CPD rozpoczęła swoją działalność w Polsce w 1999 r. wraz z założeniem spółki Celtic Asset Management Sp. z o.o. W kolejnych latach, 1999-2005, działalność spółki koncentrowała się na budowaniu portfela nieruchomości oraz zarządzaniu nim na rzecz podmiotów zewnętrznych w Polsce, Czechach, Litwie, Rumunii, na Węgrzech oraz w Niemczech. W roku 2005 Celtic Asset Management Sp. z o.o. rozpoczęła działalność deweloperską w ramach współpracy z kilkoma funduszami zarządzanymi przez Laxey Partners. W 2007 roku dokonano konsolidacji grupy kapitałowej pod nazwą Celtic Property Developments SA (BVI), a w 2008 rozpoczęto notowania spółki Celtic Property Developments SA (BVI) na Giełdzie Papierów Wartościowych na wolnym nieregulowanym rynku (Freiverkehr) we Frankfurcie. W okresie od 2005 do 2010 roku najważniejszym rynkiem działania grupy była Polska. W tym samym czasie Grupa prowadziła i zarządzała projektami także w Czarnogórze, na Węgrzech, we Włoszech, Belgii, Wielkiej Brytanii, Holandii, Niemczech i Hiszpanii. Międzynarodowe doświadczenie oraz praktyczna wiedza branżowa ekspertów i menedżerów Grupy CPD przyczyniły się do stworzenia silnej i stabilnej Grupy Kapitałowej, która 23 grudnia 2010 r. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W dniu 17 września 2014 Spółka zmieniła firmę z Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A.

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 33 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 33 podmioty zależne i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

W okresie sprawozdawczym, w strukturze Grupy CPD zaszły następujące zmiany:

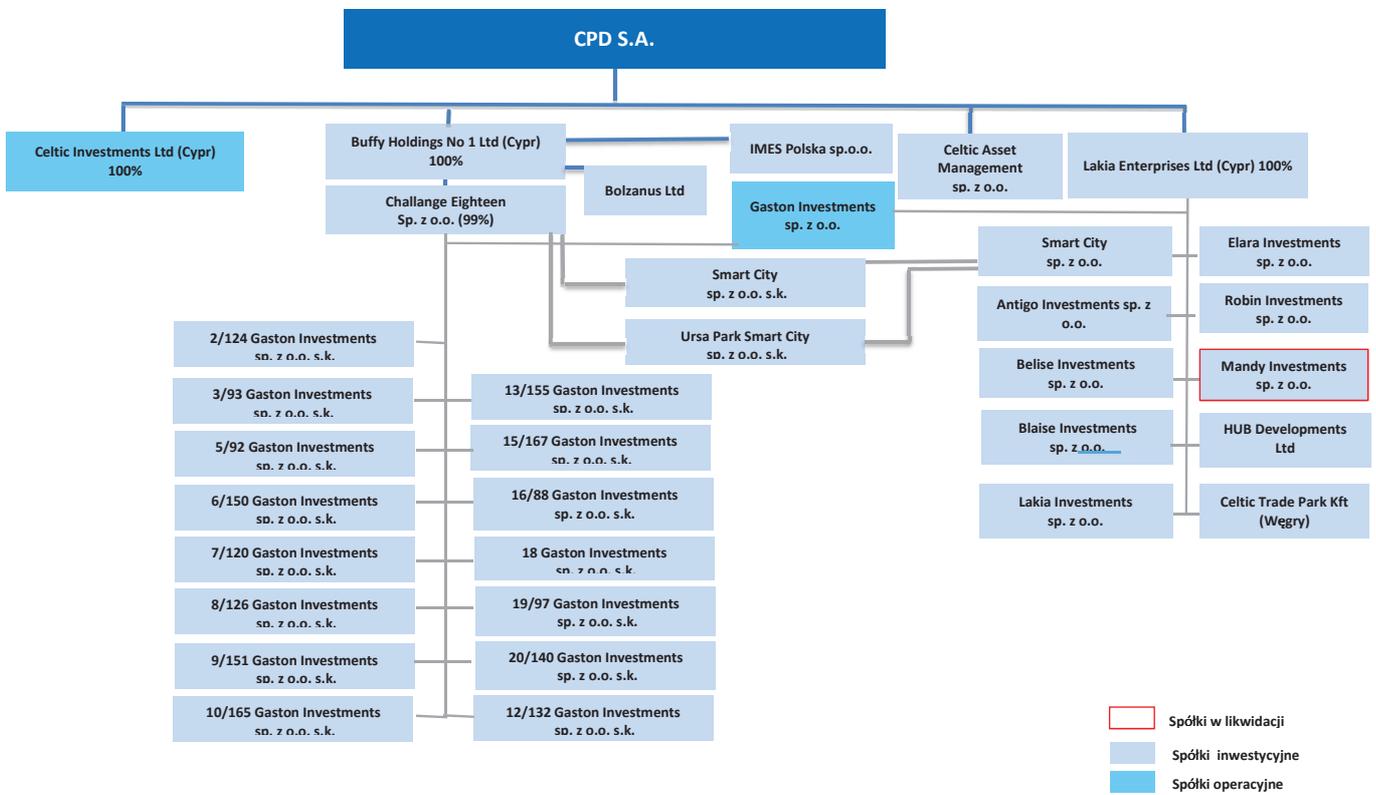
- 28 czerwca 2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie,
- 26 lipca 2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie,
- 2 sierpnia 2017 r. została zawarta przyrzeczona umowa zakupu 100% udziałów spółki Bolzanus Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze,
- 2 sierpnia 2017 doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa,

CPD S.A.**RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017**

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

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

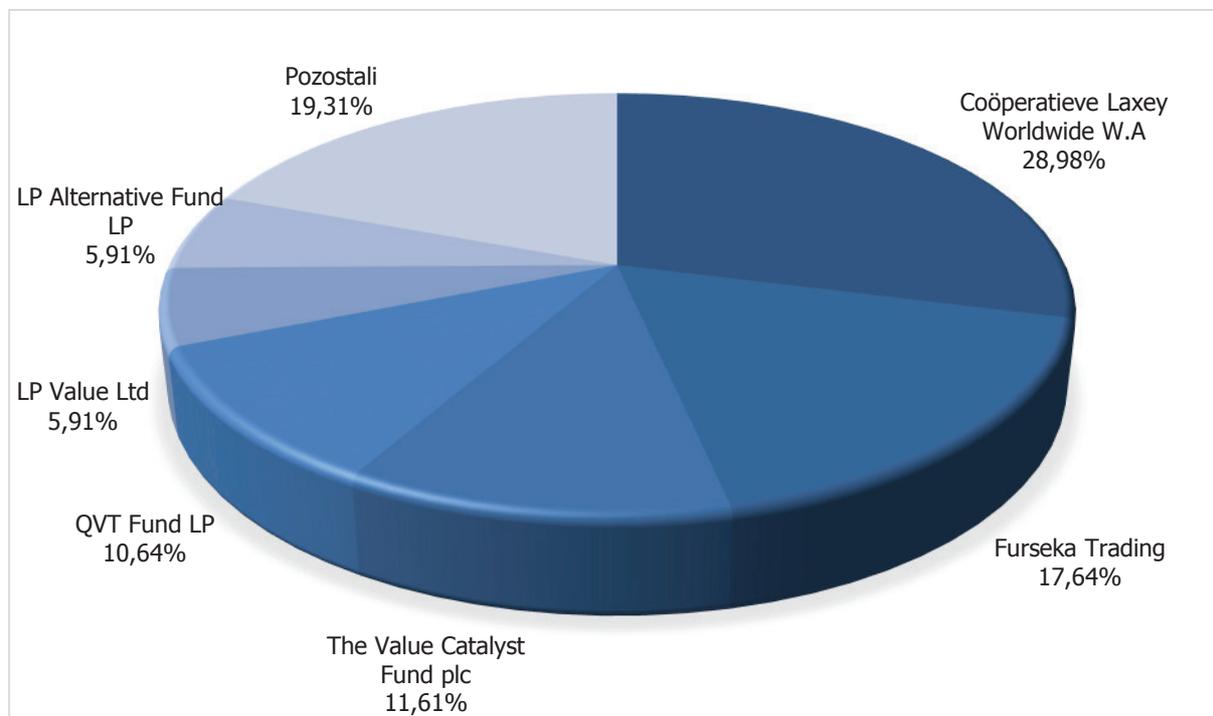
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD S.A. na 31 grudnia 2017



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
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	11 406 759	Na okaziciela	11 406 759	28.98 %	28.98 %
Furseka Trading	6 942 424	Na okaziciela	6 942 424	17.64 %	17.64 %
The Value Catalyst Fund plc	4 567 681	Na okaziciela	4 567 681	11.61 %	11.61 %
QVT Fund LP	4 186 145	Na okaziciela	4 186 145	10.64 %	10.64 %
LP Value Ltd	2 327 645	Na okaziciela	2 327 645	5.91 %	5.91 %
LP Alternative Fund LP	2 325 927	Na okaziciela	2 325 927	5.91 %	5.91 %
Pozostali	7 597 442	Na okaziciela	7 597 442	19.31 %	19.31 %

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 39 354 023 akcji i obejmującej akcje serii B, C, D, E, F i G 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, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G, 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 zamiennych na akcje przypadał na 26 września 2017 r.

Jednakże w związku z otrzymaniem przez Spółkę:

- 20 marca 2017 roku od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G oświadczeń o zamianie Obligacji tj. 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki oraz
- 13 czerwca 2017 roku Spółka od dwóch obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G oświadczeń o zamianie Obligacji tj. 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 1.198.100 akcji serii G Spółki

wszystkie obligacje zamienne na akcje wyemitowane przez Spółkę 26 września 2014 roku zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku zostały zamienione na akcje.

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. Dodatkowo 1.401.792 akcji to akcje własne Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI

Wyemitowane dotychczas akcje serii B, C, D, E, F i G CPD S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze Statutu, Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawy o Ofercie Publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa.

Zgodnie z par. 4 ust. 6 Statutu Spółki akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie Akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu siedmiu dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych.

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.

W roku 2017 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.

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.

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	11 406 759	Na okaziciela	11 406 759	28.98 %	28.98 %
Furseka Trading	6 942 424	Na okaziciela	6 942 424	17.64 %	17.64 %
The Value Catalyst Fund plc	4 567 681	Na okaziciela	4 567 681	11.61 %	11.61 %
QVT Fund LP	4 186 145	Na okaziciela	4 186 145	10.64 %	10.64 %

CPD S.A. RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

LP Value Ltd	2 327 645	Na okaziciela	2 327 645	5.91 %	5.91 %
LP Alternative Fund LP	2 325 927	Na okaziciela	2 325 927	5.91 %	5.91 %
Pozostali	7 597 442	Na okaziciela	7 597 442	19.31 %	19.31 %

• **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**

Nie dotyczy.

ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU

W ramach Rady Nadzorczej został utworzony Komitet Audytu. W skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków rady nadzorczej tj.

- Pan Wiesław Oleś,
- Pan Andrew Pegge
- Pan Mirosław Gronicki

Skład Komitetu Audytu spełnia wymogi określone przez ustawę z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (dz.u. z 2017 r. poz. 1089, ze zm.), zgodnie z którą w skład Komitetu Audytu powinno wchodzić co najmniej trzech członków, w tym przynajmniej jeden powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadając wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent oraz większość członków komitetu, w tym przewodniczący musi spełniać kryteria niezależności.

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 obrotowym 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. 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

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

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. wchodzi:

- 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 stosunku do roku poprzedniego 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 Wiczkowska – Prezes Zarządu
- Pan Colin Kingsnorth – Członek Zarządu
- Pani Iwona Makarewicz – Członek Zarządu
- Pan John Purcell – Członek zarządu

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

- 22 grudnia 2017 roku Pan Waldemar Majewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu.

KOMITET AUDYTU

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 128 i 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089) powołała Komitet Audytu w składzie:

- Pan Wiesław Oleś – Przewodniczący Komitetu Audytu (członek niezależny)
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Komitetu Audytu (członek niezależny)
- Pan Andrew Pegge – Członek Komitetu Audytu.

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

Do tej pory obowiązki Komitetu Audytu pełniła Rada Nadzorcza CPD (regulacja wynikająca z § 11 ust. 3 i 5 Statutu Spółki oraz z § 11 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej) z uwagi na 5 osobowy skład Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu jest zobowiązany do współpracy z biegłymi rewidentami Spółki oraz kontroli ich niezależności, m.in. w związku z Ustawą o biegłych rewidentach.

ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Spółka nie stosuje następujących zasad wymienionych 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 WIDEO,**

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.

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 UWZGLĘDNIAJĄ 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 MENEDŻERÓW 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 WYNOŚĆ 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 NAJMNIJ:**

- 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 MENEDŻEROM 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. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

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

Grupa CPD S.A. od kilku lat wynajmuje budynek Ośrodka Arsus za symboliczną stawkę najmu 100 PLN miesięczne, co umożliwi Domowi Kultury przeznaczenie większych środków na cele statutowe. Ośrodek Arsus, działający od roku 1992, usytuowany jest przy ulicy Traktorzystów 14 na terenach należących obecnie do Grupy CPD. Znajduje się tam sala widowiskowo-kinowa z pełnym wyposażeniem na 500 miejsc siedzących, sala kameralna ze 120 miejscami i estradą, piwnica „Arsus” do działalności alternatywnej (koncerty, spektakle teatralne, performance), galeria sztuki współczesnej „Ad-Hoc”, kino „Ursus” oraz pomieszczenia klubowe do prowadzenia artystycznego ruchu amatorskiego.

W związku z realizacją swego głównego projektu inwestycyjnego na terenach po dawnych ZPC Ursus i mając świadomość swojej roli w tak kompleksowym przedsięwzięciu, jakim jest rewitalizacja tych terenów, Grupa CPD od kilku lat podejmuje na tym terenie inicjatywy, wychodzące poza zakres typowych działań inwestorskich i budowlanych. W roku 2017 Grupa wraz z Urzędem Dzielnicy Ursus współorganizowała cykliczne wydarzenia kulturalne „Pożegnanie lata z Ursusem”.

W roku 2018, Grupa CPD nadal będzie wynajmować budynek Ośrodka Arsus za symboliczną stawkę najmu 100 PLN miesięczne oraz w miarę dostępności środków finansowych, będzie kontynuować podjęte inicjatywy prospołeczne w przekonaniu, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

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

6. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

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 podzieliła projekt w Ursusie na mniejsze projekty i rozpoczęła realizację we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi. Dodatkowo w celu przyspieszenia wartości aktywów Grupy Zarząd zdecydował, iż najbardziej skuteczną strategią będzie przyspieszenie rozwoju terenów inwestycyjnych posiadanych przez Grupę. Sprzedaż staranie wybranych dużych obszarów inwestycyjnych stanowić będzie dodatkowy element znacząco wpywający 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 tkankę mieszkaniowo - usługową, będzie dążyła do rewitalizacji terenów publicznych wraz z rozwojem terenów inwestycyjnych.

Tak określona strategia Grupy, realizowana w wymagającym dynamicznie zmieniającym się otoczeniu rynkowym, determinowanym przez wzrost gospodarczy oraz spodziewany wzrost inflacji i stóp procentowych a w konsekwencji mniejszy popyt na nieruchomości oraz trudniejszy dostęp do kapitału dla klientów indywidualnych oraz instytucjonalnych na zakup nieruchomości, 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.

7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH GRUPY

Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej CPD jest Polska, a w szczególności aglomeracja warszawska, gdzie usytuowanych jest blisko 99% z posiadanych przez Grupę inwestycji pod względem ich wartości.

Geograficzna struktura przychodów Grupy w roku 2017 odzwierciedlała przyjętą przez Grupę strategię koncentracji na rynku polskim. W roku 2017 100% przychodów Grupy pochodziło z rynku krajowego. Odbiorcy Spółki i jej Grupy Kapitałowej dzielą się na dwie podstawowe grupy ściśle związane z rodzajem projektów prowadzonych przez Grupę: specjalistyczne fundusze nieruchomości oraz odbiorcy indywidualni. Projekty o przeznaczeniu komercyjnym są docelowo sprzedawane wyspecjalizowanym inwestorom instytucjonalnymi działającym na rynku nieruchomości. Mniejsze projekty są sprzedawane inwestorom indywidualnym. Przed rozpoczęciem sprzedaży Spółka dokonuje komercjalizacji budynku. W związku z powyższym najemcy powierzchni komercyjnych stanowią również pośrednią grupę odbiorców.

Z uwagi na przeznaczenie części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową odbiorcami Grupy są także osoby fizyczne poszukujące nowego mieszkania. Charakterystyka docelowej grupy odbiorców zależy od rodzaju poszczególnych projektów. Dotychczas Grupa CPD realizowała projekty przeznaczone dla klientów indywidualnych o wyższym potencjale nabywczym (osiedle Wilanów Classic, apartamenty w kamienicy przy ulicy Koszykowej 69). Po uruchomieniu projektu mieszkaniowego w Ursusie poprzez rozpoczęcie sprzedaży, baza klientów Spółki poszerzyła się o osoby poszukujące mieszkania z segmentu mieszkań popularnych w przystępnych cenach oraz deweloperów poszukujących ciekawych terenów inwestycyjnych. Należy spodziewać się, iż udział tej grupy odbiorców w portfelu Spółki będzie systematycznie wzrastał.

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, głównymi dostawcami dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej są zatrudnieni w ramach prowadzonych inwestycji generalni wykonawcy, przedsiębiorstwa budowlane, firmy inżynieryjne, biura projektowe i architekci, firmy zarządzające nieruchomościami, biura pośrednictwa nieruchomościami, kancelarie prawne oraz inne podmioty zewnętrzne zaangażowane w proces przygotowywania i realizacji procesu deweloperskiego.

• ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

• KONTROLA PODATKOWA

9 listopada 2017 roku należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen Sp. z o.o. otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku

u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki, które na dzień 27 listopada wynoszą 4.717 tys. zł.

W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wszczęcia postępowania podatkowego i wydania decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka na wczesnym etapie procesu Zarząd postanowił nie ujmować w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu.

• **USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ**

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

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 Przyrzeczonej 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.

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 skorzystania lub rezygnacji przez Prezydenta miasta z prawa pierwokupu działek niezabudowanych przysługującym m st Warszawa, przygotowania infrastruktury i mediów w sposób umożliwiający realizację projektów mieszkaniowych zgodnie z przyjętymi założeniami.

Na dzień bilansowy, na podstawie zawartych Warunkowych Umów Sprzedaży, Kupujący dokonał wpłat w kwocie 66,5 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.

Po dniu bilansowym, a przed datą publikacji niniejszego raportu, zostały wypełnione wszystkie warunki zawieszające warunkujące sprzedaż przez Spółki zależne Emitenta: IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. prawo wieczystego użytkownika odpowiednio działek 98/1 i 148/2. W związku z powyższym Spółki zależne Emitenta: IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz Buffy Holdings no 1 Ltd w dniu 29 marca 2018 podpisały umowy przyrzeczone sprzedaży prawa użytkownika wieczystego odpowiednio działek 98/1 i 148/2 oraz 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited, która posiada prawo użytkownika wieczystego do działki 119. Natomiast na prawie wieczystego użytkowania działki 98/2 nadal ustanowiona jest hipoteka łączna do pełnej kwoty płatności, którą Kupujący dokonał na rzecz Spółki z tytułu tej hipoteki. Dodatkowo nadal obowiązuje poddanie się przez Spółkę Imes egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zwrotu sumy pieniężnej do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący dokonał na rzecz Spółki.

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

• **ZAWARCIE WARUNKOWEJ UMOWY PRZEZ CPD S.A. ORAZ JEJ SPÓŁKI ZALEŻNE**

22 lutego 2017 roku została podpisana umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Umowa zawarta została pomiędzy CPD Spółka Akcyjna w Warszawie, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Lakia Enterprise Ltd w Nikozji a Unibep Spółka Akcyjna w Bielsku Podlaskim, Unidevelopment Spółka Akcyjna w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD S.A. tj. spółki 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w Warszawie, będącej wieczystym użytkownikiem działek nr 113/1, 113/2, 113/4, 113/5 nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 4,944 ha i znajdujących się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha zostanie zrealizowana w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie świadczyła usługi zastępstwa inwestorskiego nad Przedsięwzięciem. W ramach przedsięwzięcia, Unidevelopment S.A. przystąpi do Spółki Komandytowej w charakterze komandytariusza. Umowa obejmuje również czynności polegające na prowadzeniu działań marketingowych związanych ze sprzedażą lokali powstałych w ramach Przedsięwzięcia, a następnie na całkowitej sprzedaży powierzchni użytkowej Przedsięwzięcia oraz zasady podziału zysku z realizacji Przedsięwzięcia.

Uczestnictwo spółek z Grupy Kapitałowej CPD S.A. w realizacji Przedsięwzięcia polega m.in. na:

- a) realizacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości należącej do Spółki Komandytowej,
- b) świadczeniu przez Gaston Investments sp. z o.o. usług kontroli finansowej i operacyjnej nad Przedsięwzięciem i nadzoru nad Unibep SA jako generalnym wykonawcą.

Umowa miała wejść w życie pod warunkiem uzgodnienia (zaakceptowania) przez jej strony wszystkich załączników do Umowy do dnia 31 marca 2017 roku. Ponadto – w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Spółki Komandytowej – umowa miała wejść w życie pod warunkiem uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców lub wydania decyzji przez Prezesa UOKiK o umorzeniu postępowania ze względu na okoliczność, iż transakcja nie podlega obowiązkowi zgłoszenia do Prezesa UOKiK albo, upływu terminu ustawowego na wydanie powyższej zgody, jeśli przed upływem tego terminu Prezes UOKiK nie wyda żadnej decyzji, lub wydania orzeczenia przez Sąd Antymonopolowy w sprawie zgody na koncentrację w wyniku odwołania – w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Powyższa Umowa spełnia kryterium uznania jej za umowę znaczącą, gdyż jej wartość przekroczyła stosowane przez Emitenta kryterium określania znaczących umów, tzn. 10% kapitałów własnych Emitenta, które wg stanu na koniec III kwartału 2016 roku wynosiły 452 224 000 PLN.

• **SPEŁNIENIE SIĘ WARUNKU Z WARUNKOWEJ UMOWY ZAWARTEJ PRZEZ CPD S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE**

1 marca 2017 roku zostały uzgodnione (zaakceptowane) wszystkie załączniki do Umowy Inwestycyjnej, co było warunkiem wejścia w życie Umowy Inwestycyjnej zawartej pomiędzy CPD

Spółka Akcyjna w Warszawie, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Lafia Enterprise Ltd w Nikozji a Unibep Spółka Akcyjna w Bielsku Podlaskim, Unidevelopment Spółka Akcyjna w Warszawie.

Umowa miała wejść w życie pod warunkiem i) uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Prezes UOKiK) na koncentrację przedsiębiorców lub ii) wydania decyzji przez Prezesa UOKiK o umorzeniu postępowania ze względu na okoliczność, iż transakcja nie podlega obowiązkowi zgłoszenia do Prezesa UOKiK albo iii) upływu terminu ustawowego na wydanie powyższej zgody, jeżeli przed upływem tego terminu Prezes UOKiK nie wyda żadnej decyzji, lub iv) wydania orzeczenia przez Sąd Antymonopolowy w sprawie zgody na koncentrację w wyniku odwołania – w zależności które z tych zdarzeń miało nastąpić wcześniej.

Umowa weszła w życie na podstawie podpisanego przez Strony Aneksu do Umowy Inwestycyjnej podpisanego w dniu 2 sierpnia 2017 r. o czym informujemy w dalszej części niniejszego raportu.

• **OTRZYMANIE OŚWIADCZEŃ ZAMIANY OBLIGACJI SERII A NA AKCJE SERII G**

20 marca 2017 roku Spółka otrzymała od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki.

Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

Prawa z Akcji serii G powstaną z chwilą zapisu akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych.

Spółka złożyła odpowiednie wnioski do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oraz do Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w celu rejestracji Akcji serii G oraz ich wprowadzenia do obrotu na rynku regulowanym.

W zamian za 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki, Spółka wyda osobom uprawnionym łącznie 5.292.720 akcji serii G Spółki.

Po podwyższeniu kapitału zakładowego, który miał nastąpić z chwilą wydania akcji tj. z chwilą zapisu akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, struktura kapitału zakładowego Spółki wyglądać miała następująco: po zamianie Obligacji na Akcje kapitał zakładowy Spółki miał wynosić 3.815.592,30 zł i być podzielony na 38.155.923 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda dających łącznie 38.155.923 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki w tym:

- a) 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- b) 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- c) 76.022 akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- d) 88.776 akcji zwykłych na okaziciela serii E,
- e) 199.333 akcji zwykłych na okaziciela serii F.
- f) 5.292.720 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Akcje serii G wydawane osobom uprawnionym w zamian za Obligacje, co do których wykonano prawo ich zamiany na akcje, miały stanowić łącznie 13,87 % w kapitale zakładowym Spółki oraz miały uprawniać do 5 292 720 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowiło łącznie 13,87 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Spśród wszystkich obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych przez Spółkę 26 września 2014 roku zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku – 20 obligacji nie zostało zamienione na akcje.

• **INFORMACJA O TRANSAKCYJACH UZYSKANA W TRYBIE ART. 19 MAR**

21 marca 2017 roku Spółka otrzymała od:

1. The Value Catalyst Fund Limited,
2. Laxey Universal Value Lp By Laxey Partners (Gp2) As General Partner,
3. Laxey Partners Limited,
4. LP Value Ltd,
5. LP Alternative Lp By Laxey Partners (Gp3) General Partner,

podmiotów blisko związanych z osobą pełniącą obowiązki zarządcze w CPD S.A., tj. Panem Michaeliem Haxby – Członkiem Rady Nadzorczej CPD S.A., powiadomienia o transakcjach dot. zamiany obligacji zamiennych na akcje, zawartych 20 marca 2017 roku, o którym mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

• **WARUNKOWA REJESTRACJA AKCJI W DEPOZYCIE PROWADZONYM PRZEZ KDPW S.A.**

22 marca 2017 Zarząd CPD S.A. powziął informację o podjęciu przez Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych uchwały nr 290/17 z dnia 28 kwietnia 2017 roku, wydaną na podstawie § 2 ust.1 i 4 oraz § 40 ust. 2,3a i 4a Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku Spółki dotyczącego zarejestrowania 5.292.720 (pięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt dwa siedemset dwadzieścia) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 r. oraz oznaczenie ich kodem PLCELPD00013, pod warunkiem podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Spółki oznaczone kodem PLCELPD00013.

Zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. miało nastąpić w terminie trzech dni od otrzymania przez KDPW dokumentów potwierdzających podjęcie przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na ww. rynku regulowanym, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym.

• **ZŁOŻENIE WNIOSKU O WPROWADZENIE AKCJI SERII G DO OBROTU NA GPW**

Spółka złożyła wniosek o wprowadzenie akcji serii G do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Łączna liczba akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda objętych wnioskiem, która miała zostać wprowadzona do obrotu giełdowego w następstwie rejestracji, wynosi: 5.292.720 (pięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset dwadzieścia).

Łączna liczba akcji, która będzie w obrocie giełdowym po wprowadzeniu akcji objętych wnioskiem, miała wynieść: 38.155.923 (słownie: trzydzieści osiem milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy).

Akcje zostały wprowadzone do obrotu w maju 2017 roku o czym informujemy w dalszej części niniejszego raportu.

• **DOPUSZCZENIE I WPROWADZENIE DO OBROTU GIEŁDOWEGO AKCJI SERII G**

Zarząd CPD S.A. powziął informację, iż Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., na podstawie wniosku, podjął uchwałę nr 464/2017 w dniu 11 maja 2017 roku, w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW 5.292.720 akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 15 maja 2017 r. roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje Spółki pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 15 maja 2017 roku rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLCELPD00013.

• **KOMUNIKAT KRAJOWEGO DEPOZYTU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH O REJESTRACJI AKCJI SERII G**

Zarząd CPD S.A. otrzymał Komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., stwierdzający, iż zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 290/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r., 15 maja 2017 r. w Krajowym Depozycie nastąpiła rejestracja 5.282.720 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

• **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

15 maja 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 311.682,40 PLN do wysokości 3.598.002,70 PLN (słownie: trzy miliony pięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwa złote siedemdziesiąt groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 35.980.027 (słownie: trzydzieści pięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy dwadzieścia siedem) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r.

• **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

17 maja 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 170.543,20 PLN do wysokości 3.768.545,90 PLN (słownie: trzy miliony siedemset sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset czterdzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzielił się na 37.685.459 (słownie: trzydzieści siedem milionów sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta

pięćdziesiąt dziewięć) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r.

- **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

19 maja 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 41.165,60 PLN do wysokości 3.809.711,50 PLN (słownie: trzy miliony osiemset dziewięć tysięcy siedemset jedenaście złotych pięćdziesiąt groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 38.097.115 (słownie: trzydzieści osiem milionów dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto pięćdziesiąt) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 24/2014.

- **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

25 maja 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania ostatniej części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 5.880,80 PLN do wysokości 3.815.592,30 PLN (słownie: trzy miliony osiemset pięćdziesiąt tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote trzydzieści groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 38.155.923 (słownie: trzydzieści osiem milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy) akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r.

- **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA**

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

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2017 roku,
- zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2017 roku,
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2017 roku,
- przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2017 roku.

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

• **OTRZYMANIE OŚWIADCZEŃ ZAMIANY OBLIGACJI SERII A NA AKCJE SERII G**

13 czerwca 2017 roku Spółka otrzymała od dwóch obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 1.198.100 akcji serii G Spółki.

Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

Prawa z Akcji serii G powstały z chwilą zapisu akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych.

Spółka miała złożyć odpowiednie wnioski do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oraz do Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w celu rejestracji Akcji serii G oraz ich wprowadzenia do obrotu na rynku regulowanym.

W zamian za 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki, Spółka miała wydać osobom uprawnionym łącznie 1.198.100 akcji serii G Spółki.

Po podwyższeniu kapitału zakładowego, który nastąpił z chwilą wydania akcji tj. z chwilą zapisu akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, struktura kapitału zakładowego Spółki wyglądać będzie następująco: po zamianie Obligacji na Akcje kapitał zakładowy Spółki miał wynosić 3.935.402,30 zł i miał być podzielony na 39.354.023 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda dających łącznie 39.354.023 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki w tym:

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

Akcje serii G wydawane osobom uprawnionym w zamian za Obligacje, co do których wykonano prawo ich zamiany na akcje, miały stanowić łącznie 16,49 % w kapitale zakładowym Spółki oraz miały uprawniać do 6.490.820 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowiło łącznie 16,49 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie obligacje zamienne na akcje wyemitowane przez Spółkę 26 września 2014 roku zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku zostały zamienione na akcje.

- **ZAWARCIE UMOWY ZBYCIA PRAW I OBOWIĄZKÓW KOMPLEMENTARIUSZA I KOMANDYTARIUSZA W SPÓŁCE ZALEŻNEJ**

28 czerwca 2017 r. spółki zależne Emitenta tj. Gaston Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komplementariusz oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komandytariusz, zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie.

Wartość transakcji wynosiła 15.5 mln zł.

11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w dzielnicy Warszawa – Ursus przy ul. Posag 7 Panien.

W wyniku transakcji ani Emitent, ani spółki od niego zależne nie posiadają praw i obowiązków w 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

- **ZAWARCIE UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ**

29 czerwca 2017 roku została podpisana umowa o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa w ramach projektu URSA PARK, pomiędzy 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., jako zamawiającym a UNIBEP S.A. Inwestycja stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji wspólnie z Unidevelopment S.A. kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

Jednocześnie w związku z brakiem konieczności uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dla wejścia przez Unidevelopment S.A. jako współnika do 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na potrzeby realizacji Inwestycji..

Przedmiotem umowy jest realizacja Inwestycji tj. budowa osiedla mieszkaniowego obejmującego 3 budynki mieszkalne wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu. Prace realizowane będą w dwóch etapach, przy czym w ramach Umowy zlecona została realizacja I etapu obejmująca wykonanie dwóch budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym. W realizowanych w ramach tego etapu budynkach o wysokości 7 kondygnacji znajdzie się łącznie 189 lokali mieszkalnych i 10 lokali usługowych oraz 236 miejsc postojowych.

4/133 Gaston może w każdym czasie, jednak nie później niż na 2 miesiące przed planowanym rozpoczęciem prac budowlanych, podjąć decyzję o realizacji II etapu Inwestycji poprzez zawiadomienie o tym UNIBEP S.A. na piśmie.

Rozpoczęcie realizacji I etapu zaplanowano na III kwartał 2017 r. zaś zakończenie na IV kwartał 2018 r. Zaś termin realizacji prac budowlanych składających się na II etap określono na 16 miesięcy od daty ich rozpoczęcia.

Wynagrodzenie za wykonanie I etapu wynosi ok. 40,2 mln zł netto. Natomiast wynagrodzenie za realizację II etapu, w przypadku zlecenia jego realizacji przez Zamawiającego, określono na ok. 33,4 mln zł netto.

Umowa przewiduje możliwość obciążenia UNIBEP S.A. karami umownymi m.in. z tytułu opóźnień w realizacji Umowy jak również odstąpienia od Umowy przez 14/119 Gaston na warunkach określonych w Umowie przy czym kary naliczane są niezależnie. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia 4/113 prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych.

Pozostałe postanowienia Umowy, w tym w odniesieniu do możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

• **ZAWIADOMIENIE O WCZEŚNIEJSZYM WYKUPIE OBLIGACJI SERII B CPD S.A.**

29 czerwca 2017 roku została podjęta uchwała Zarządu Spółki w sprawie wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta.

Zgodnie z Uchwałą, Spółka dokonała wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji na okaziciela serii B, tj. 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda. Wcześniejszy Wykup został przeprowadzony w trybie i na warunkach przewidzianych w pkt. 11.4 Warunków Emisji Obligacji Zwykłych na Okaziciela serii B.

Termin Wcześniejszego Wykupu został ustalony zgodnie z pkt. 11.5 Warunków Emisji, tj. na dzień 13 lipca 2017 roku.

W związku z Wcześniejszym Wykupem, posiadaczom Obligacji przysługiwały następujące świadczenia z każdej jednej Obligacji:

- a) świadczenie pieniężne polegające na zapłacie Kwoty Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji, tj. kwoty stanowiącej iloczyn liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi oraz dotyczącej ich wartości nominalnej, powiększonej o należne i niewypłacone odsetki od Obligacji;
- b) świadczenie pieniężne polegające na zapłacie premii w wysokości iloczynu 0,5% wartości nominalnej Obligacji oraz każdego pełnego półrocza (obliczanego jako 182 dni) pozostającego do pierwotnej daty wykupu, tj. do dnia 13 stycznia 2019 roku.

Obligacje są zapisane w ewidencji prowadzonej przez Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Wcześniejszy Wykup został przeprowadzony za pośrednictwem DM BOŚ.

Wcześniejszy Wykup nastąpił poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek papierów wartościowych posiadacza Obligacji za pośrednictwem DM BOŚ oraz podmiotu prowadzącego ten rachunek.

• **WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI SERII B**

13 lipca 2017 roku Emitent za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie dokonał wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji na okaziciela serii B, tj. 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda.

Obligacje zostały wykupione (nabyte) na podstawie pkt. 11.4 warunków emisji Obligacji, w celu umorzenia, które jest wynikiem realizacji przysługującego Emitentowi na podstawie odpowiednich zapisów Warunków Emisji prawa wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

Średnia jednostkowa cena wykupu (nabycia) jednej Obligacji wynosi 1.060,13 zł (jeden tysiąc sześćdziesiąt złotych trzysta groszy) na co składa się 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) uiszczane tytułem zapłaty wartości nominalnej, 15,00 zł (piętnaście złotych) uiszczane tytułem zapłaty premii oraz 45,13 zł (czterdzieści pięć złotych trzysta groszy) uiszczane tytułem zapłaty odsetek, zgodnie z punktem 11.4 warunków emisji Obligacji.

• **ZAWARCIE UMOWY ZBYCIA PRAW I OBOWIĄZKÓW KOMPLEMENTARIUSZA I KOMANDYTARIUSZA W SPÓŁCE ZALEŻNEJ**

26 lipca 2017 r. spółki zależne Emitenta tj. Gaston Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komplementariusz oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komandytariusz, zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie.

Wartość transakcji wynosiła 5 mln zł.

W wyniku transakcji ani Emitent, ani spółki od niego zależne nie posiadają praw i obowiązków w 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

- **WARUNKOWA REJESTRACJA AKCJI W DEPOZYCIE PROWADZONYM PRZEZ KDPW S.A.**

28 lipca 2017 roku Zarząd CPD S.A. powziął informację o podjęciu przez Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych uchwały nr 492/17 z dnia 27 lipca 2017 roku, wydaną na podstawie § 2 ust.1 i 4 oraz § 40 ust. 2,3a i 4a Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku Spółki dotyczącego zarejestrowania 1.198.100 (jeden milion sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego na podstawie uchwały 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 r. oraz oznaczenia ich kodem PLCELPD00013, pod warunkiem podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcji Spółki oznaczone kodem PLCELPD00013.

Zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. nastąpiło w terminie trzech dni od otrzymania przez KDPW dokumentów potwierdzających podjęcie przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na ww. rynku regulowanym, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym.

- **ZŁOŻENIE WNIOSKU O WPROWADZENIE AKCJI SERII G DO OBROTU NA GPW**

Spółka złożyła wniosek o wprowadzenie akcji serii G do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Łączna liczba akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda objętych wnioskiem, która miała zostać wprowadzona do obrotu giełdowego w następstwie rejestracji, wynosi: 1.198.100 (jeden milion sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto).

Łączna liczba akcji, która jest w obrocie giełdowym po wprowadzeniu akcji objętych wnioskiem, wynosi: 39.354.023 (słownie: trzydzieści dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia trzy).

Zaproponowaną datą wprowadzenia do obrotu był 7 sierpnia 2017 roku.

- **ANEKS DO WARUNKOWEJ UMOWY ZAWARTY PRZEZ CPD S.A. ORAZ JEJ SPÓŁKI ZALEŻNE.**

Zarząd CPD S.A. informuje o podpisaniu Aneksu do Umowy Inwestycyjnej.

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu potwierdzono, iż nie jest potrzebna zgoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dla wejścia przez Unidevelopment S.A. do spółki 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i realizacji wspólnego przedsięwzięcia z grupą kapitałową CPD S.A.

Mając powyższe na uwadze, 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment S.A. wstąpiła do Spółki Komandytowej, w której Unidevelopment S.A. posiada 50% udziału w zysku, jak również z tym dniem Umowa Inwestycyjna weszła w życie.

Dodatkowo Spółka poinformowała, że dnia 2 sierpnia 2017 r., Gaston Investments sp. z o.o. dokonała sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce 4/113 Gaston

Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na rzecz Smart City sp. z o.o., wstąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komplementariusza, a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

• **ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁKI PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA**

2 sierpnia 2017 r. spółka zależna Emitenta tj. Buffy Holdings no. 1 Ltd. z siedzibą w Nikozji na Cyprze oraz Dobalin Trading & Investments Ltd z siedzibą w Nikozji na Cyprze, zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% udziałów spółki Bolzanus Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze.

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

Wartość transakcji wynosiła 4 620 000 zł (cztery miliony sześćset dwadzieścia tysięcy złotych).

W wyniku transakcji uległa zmianie struktura Emitenta.

• **DOPUSZCZENIE I WPROWADZENIE DO OBROTU GIEŁDOWEGO AKCJI SERII G**

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 905/2017 w dniu 3 sierpnia 2017 roku w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW 1.198.100 akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 7 sierpnia 2017 r. roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje Spółki pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 7 sierpnia 2017 roku rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLCELPD00013.

• **KOMUNIKAT KRAJOWEGO DEPOZYTU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH O REJESTRACJI AKCJI SERII G**

4 sierpnia 2017 do biura Emitenta wpłynął Komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., stwierdzający, iż zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 492/17 z dnia 27 lipca 2017 r., w dniu 7 sierpnia 2017 r. w Krajowym Depozycie nastąpi rejestracja 1.198.100 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki oznaczonych kodem ISIN: PLCELPD00013.

• **REJESTRACJA AKCJI SERII G NA RACHUNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

8 sierpnia 2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w wyniku zapisania ostatniej części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych.

W związku z powyższym, kapitał zakładowy CPD S.A. został podwyższony o kwotę 119.810,00 PLN do wysokości 3.935.402,30 PLN (słownie: trzy miliony dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta dwa złote trzydzieści groszy). Podwyższony kapitał zakładowy CPD S.A. dzieli się na 39.354.023 (słownie: trzydzieści dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia trzy) akcje o

wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, reprezentujących 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Akcje serii G zostały wyemitowane w wyniku wykonania praw z obligacji zamiennych serii A wyemitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 5 sierpnia 2014 r., w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, które zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 16 września 2014 r.

• REJESTRACJA PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Zarząd CPD S.A. poinformował, iż otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 października 2017 roku o wpisie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 3.286.320,30 PLN do kwoty 3.935.402,30 PLN. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze zamiany 110 obligacji serii A na 6.490.820 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja.

Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.935.402,30 PLN i dzieli się na 39.354.023 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, uprawniających do 39.354.023 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

Zarząd CPD S.A. 26 października 2017 r. poinformował, że w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 2 października 2017 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, które zostało skorygowane 3 października 2017 r. Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie 1.401.792 akcji Spółki. Łączna liczba akcji CPD S.A. w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 13.839.096. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.401.792 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części – redukcja ofert została przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu.

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

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,27 zł (średnia jednostkowa cena nabycia).

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w licznie 1.401.792 akcje) stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Poza wskazanymi wyżej, Spółka nie posiada innych akcji własnych.

• INFORMACJA O TRANSAKCJACH UZYSKANA W TRYBIE ART. 19 MAR

Zarząd CPD S.A. 2 listopada 2017 roku poinformował, że Spółka otrzymała od:

1. Laxey Investors_notyfikacja MAR art. 19
2. Laxey Partners_notyfikacja MAR art. 19
3. LP Value_notyfikacja MAR art. 19

4. LPALP_notyfikacja MAR art. 19
5. LUV_notyfikacja MAR art. 19
6. VCF_notyfikacja MAR art. 19
7. CPD notyfikacja MAR art. 19

czyli podmiotów blisko związanych z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze w CPD S.A., powiadomienia o transakcjach dot. nabycia akcji własnych w celu umorzenia, zawartych 26 października 2017 roku, o którym mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

• **ROZPOCZĘCIE DRUGIEGO ETAPU INWESTYCJI URSA PARK**

Zarząd CPD S.A. 14 listopada 2017 roku poinformował, że w ramach umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zawartej pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (poprzednia nazwa 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.) jako zamawiającym a UNIBEP S.A., zamawiający podjął decyzję o realizacji II etapu Inwestycji poprzez zawiadomienie o tym UNIBEP S.A. na piśmie.

Rozpoczęcie realizacji II etapu zaplanowano na I kwartał 2018 r. zaś zakończenie na III kwartał 2019 r.

Wynagrodzenie za realizację II etapu określono na ok. 33,4 mln zł netto.

• **POWOŁANIE KOMITETU AUDYTU**

23 listopada 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 128 i 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089) powołała Komitet Audytu w składzie:

Wiesław Oleś – Przewodniczący Komitetu Audytu (członek niezależny)

Mirosław Gronicki – członek Komitetu Audytu (członek niezależny)

Andrew Pegge – członek Komitetu Audytu

Dotychczas zadania Komitetu Audytu, na zasadzie art. 128 ust. 4 pkt 4) ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, wypełniała Rada Nadzorcza.

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

- a) przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- b) przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki,
- c) większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

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

• **ROZPOCZĘCIA PROCEDURY TRANSGRANICZNEGO POŁĄCZENIA**

13 grudnia 2017 roku Spółka podjęła decyzję o zamiarze rozpoczęcia procedury transgranicznego połączenia Spółki ze spółką Buffy Holdings no. 1 Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, spółką z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną zgodnie z prawem cypryjskim, adres: Lemesou 67, Vision Tower, 2121 Aglantzia, Nikozja, Cypr, wpisanej do rejestru spółek prowadzonego przez Ministerstwo Energii, Handlu, Przemysłu i Turystyki Republiki Cypru pod numerem rejestrowym HE 166076.

Buffy Holdings no. 1 Limited po zbyciu Bolzanusa nie posiada znaczących aktywów na Cyprze, a także wygasło tam działalność inwestycyjną. Alternatywą dla połączenia obu spółek byłaby likwidacja. Natomiast jest to proces czasochłonny (procedura likwidacji „strike-off” na Cyprze trwa 9 miesięcy). W ocenie Zarządu można zebrać argumenty za istnieniem uzasadnienia biznesowego połączenia, a zatem uznania transakcji za neutralną podatkowo.

I. Sposób planowanego połączenia wraz ze wskazaniem jego podstawy prawnej:

Połączenie nastąpi w drodze przejęcia przez Spółkę Przejmującą spółki BUFFY w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h. oraz definicji słowa „połączenie” w Sekcji 201I (c) cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 z późn. zm., tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Z uwagi na fakt, że CPD jest jedynym wspólnikiem BUFFY posiadającym 100% udziałów w kapitale zakładowym BUFFY, zgodnie z art. 14 ust.5 Dyrektywy 2005/56/EC Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 2005 roku w sprawie transgranicznego łączenia się spółek kapitałowych („Dyrektywa”), art. 51614 KSH i art. 515 w zw. z art. 5161 KSH oraz Sekcją 201U (5) (a) Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 połączenie zostanie przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego CPD, a CPD jako jednemu wspólnikowi BUFFY nie będą wydawane udziały CPD. W związku z powyższym, połączenie zostanie przeprowadzone w uproszczonym trybie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 Dyrektywy; art. 51615 § 1 i 2 KSH; sekcji 201V (1) Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113.

II. Podstawowa charakterystyka działalności podmiotów biorących udział w połączeniu:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki Przejmującej jest działalność holdingów finansowych, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, przygotowanie terenu pod budowę, pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, działalność w zakresie architektury, pozostałe badania i analizy techniczne.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki Przejmowanej jest działalność holdingowa.

III. Uzasadnienie podjęcia decyzji o zamiarze połączenia i informacje o celach długookresowych, które mają zostać zrealizowane w wyniku podjętych działań:

Połączenie jest częścią strategii przyjętej w grupie CPD mającej na celu utworzenie transparentnej i przejrzystej struktury grupy, w sposób wyraźny rozdzielającej poszczególne rodzaje działalności prowadzonej w ramach grupy, jak również uproszczenie całej struktury poprzez zastąpienie struktury czterostopniowej strukturą dwu – lub maksymalnie trójstopniową. Powyższe pozwoli również na znaczące ograniczenie kosztów zarządzania i obsługi poszczególnych podmiotów w ramach grupy.

Optymalizacja struktury grupy zostanie przeprowadzona poprzez jej uproszczenie, co pozwoli na centralizację realizowanych zadań oraz pełnionych funkcji, prowadząc tym samym do usprawnienia procesu zarządzania w obrębie grupy. Wpłynie również pozytywnie na możliwość kontroli realizowanych przez spółkę przedsięwzięć.

Połączenie doprowadzi ponadto do poprawy kondycji ekonomiczno-finansowej skonsolidowanego podmiotu, niemożliwej do osiągnięcia przy utrzymywaniu dotychczasowej struktury spółek. Przyczyni się bowiem do eliminacji dodatkowych kosztów prowadzenia odrębnej sprawozdawczości finansowej audytu oraz wyeliminuje konieczność tłumaczenia dokumentów wymienianych między spółkami. Obniżenie kosztów związane z połączeniem stworzy możliwość wykorzystania pozyskanych w ten sposób funduszy do dalszego rozwoju Spółki Przejmującej, znacząco zwiększając jej potencjał rynkowy.

Szczegółowe warunki połączenia zostaną ustalone w wyniku prac i analiz podjętych w toku rozmów prowadzonych przez Zarządy Spółki Przejmującej i Spółki Przejmowanej celem uzgodnienia planu połączenia spółek, o czym Spółka będzie informować zgodnie z wymogami prawa w drodze dalszych raportów bieżących.

• **REZYGNACJA CZŁONKA ZARZĄDU**

22 grudnia 2017 roku Zarząd CPD S.A. otrzymał rezygnację Członka Zarządu z pełnionej funkcji.

Pan Waldemar Majewski, pełniący dotychczas funkcję Członka Zarządu Spółki, złożył rezygnację z funkcji, ze skutkiem na koniec dnia 31 grudnia 2017 r.

Pan Waldemar Majewski nie podał powodów rezygnacji.

W następstwie powyższej rezygnacji w składzie Zarządu Spółki pozostają cztery osoby, co zapewnia prawidłową reprezentację i prowadzenie spraw Spółki, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.

• **PODPISANIE I UDOSTĘPNIENIE PLANU POŁĄCZENIA TRANSGRANICZNEGO CPD S.A. ORAZ BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED**

22 grudnia 2017 r. został uzgodniony i podpisany plan połączenia CPD z BUFFY.

Plan połączenia jest dostępny do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki <http://www.cpdsa.pl/> w zakładce Aktualności.

8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Grupa CPD, realizując projekty deweloperskie, finansuje je zarówno przy wykorzystaniu środków własnych, papierów dłużnych 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.

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży i zapasy wynosiła na koniec 2017 roku 545,7 mln PLN wobec 578,2 mln PLN na koniec roku 2016. Wyceny nieruchomości na koniec roku 2017, podobnie jak w roku poprzedzającym, zostały przeprowadzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Savills Polska Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r.

	Rodzaj	Powierzchnia a działki	Powierzchnia budynku - najem, sprzedaż (m kw)	Wycena na dzień 31.12.2017 (mln PLN)	Wartość bilansowa poszczególnyc h grup nieruchomości na dzień 31.12.2016 (mln PLN)	
Nieruchomości inwestycyjne			369 995	471,72	558,71	
1	URSUS	Mieszkania / biura / usługi	26,52 ha	344 841	282,84	368,65
2	SOLAR	Biura	3 908 m kw	5 749	26,86	31,68

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

3	IRIS	Biura	7 449 m kw	14 200	103,02	104,85
4	AQUARIUS	Biura	15 480 m kw	5 205	24,07	25,39
5	WOLBÓRZ	Park logistyczny	10 ha	-	1,90	2,00
Skapitalizowane płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów				-	33,03	26,14
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (Ursus)						
		Mieszkania / usługi	6,33ha	98 490	68,54	14,08
Zapasy (po wartości godziwej)				18 567	5,42	5,47
6	ŁÓDŹ	Mieszkania / biura / usługi	1 457 m kw	3 506	2,45	2,81
7	KOSZYKOWA	Mieszkania	744 m kw	454	1,34	0,82
8	CZOSNÓW	Grunty rolne / Działki budowlane	15,2 ha	nd	0,48	0,50
9	JAKTORÓW	Grunty rolne	2,0 ha	nd	0,22	0,24
10	NOWA PIASECZNICA	Działki budowlane	5 639 m kw	nd	0,18	0,17
11	ALSONEMEDI (Węgry)	Magazyny / biura	42 495 m kw	14 607	0,74	0,91
PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM					545,7	578,2

• **URSUS**

W latach 2006 – 2015 r. Grupa CPD nabyła ze środków własnych oraz za pośrednictwem papierów dłużnych ponad 60 hektarów gruntów po byłych Zakładach Przemysłu Ciągnikowego Ursus, z zamiarem realizacji wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego.

Powyższe tereny znajdują się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym w lipcu 2014 roku, który obejmuje obszar o pow. ok. 220 hektarów, w tym również tereny poprzemysłowe, zlokalizowane w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zakupiona nieruchomość wraz z sąsiadującym terenem, przekształca się w unikatowy i nowoczesny kompleks mieszkaniowo - rekreacyjno - edukacyjny o obszarze ponad 200 ha. Dzięki swojej lokalizacji, nowoczesnym rozwiązaniom komunikacyjnym i wyjątkowej kompleksowej funkcji mieszkaniowo – edukacyjno - rekreacyjnej oferować będzie swoim mieszkańcom wysoki komfort życia.

We wrześniu 2014 r. został rozpoczęty proces inwestycyjny dotyczący pierwszej fazy I Etapu mieszkaniowo usługowego obejmującego obszar 1,1 ha, na którym zrealizowany został projekt mieszkaniowy z komponentą usług o powierzchni użytkowej 21 tyś m kw. przewidujący budowę 181 mieszkań. Projekt został zrealizowany w dwóch fazach, wspólnie z grupą kapitałową Unibep S.A. przy aktywnym udziale jej spółki zależnej Unidevelopment S.A.

Inwestycja zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu ulic Hennela i Dyrekcyjnej, w bezpośredniej bliskości Urzędu Dzielnicy Ursus, centrum handlowego Factory outlet, przystanku kolejki miejskiej Ursus, domu Kultury Arsus oraz Zespołu Szkół Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Warszawie.

Zrealizowany kompleks w pierwszej fazie to 4 budynki mieszkalne, wielorodzinne, oferujące w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 80 m² wraz z lokalami usługowymi

zlokalizowanymi na parterze i małą architekturą. Oferta lokali mieszkalnych skierowana była przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej.

Sprzedaż I i II fazy przedsięwzięcia została rozpoczęta odpowiednio w grudniu 2015 roku i w kwietniu 2016 roku. Na dzień sporządzania niniejszego dokumentu zostało sprzedane 100% inwestycji mieszkaniowej. Zaciągnięte finansowanie dłużne na pierwszą i drugą fazę z banku BZ WBK zostało w całości spłacone. W 2017 roku spółce z Grupy CPD został zwrócony wkład związany z aportem gruntu w wysokości 18 mln PLN a spółce Unidevelopment SA został zwrócony wkład własny w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 11 mln PLN. Poza tym w 2017 roku wspólnicy spółki Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 15 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 7,5 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 7,5 mln PLN).

Zakończenie przedsięwzięcia, czyli wypłata zysku z inwestycji, planowana jest na koniec roku 2018

W lutym 2017 roku na terenach inwestycyjnych przylegających bezpośrednio do I etapu Ursa Smart City został uruchomiony II etap projektu mieszkaniowo usługowego Smart City czyli Ursa Park. Pięć hektarowy teren inwestycyjny został podzielony na 3 fazy. I Faza II Etapu Smart City to teren obejmujący obszar 1,3 ha, na którym realizowany jest projekt mieszkaniowy z komponentą usług o powierzchni użytkowej 22 tys m kw. Projekt stanowi kontynuację dotychczasowej współpracy z grupą kapitałową Unibep S.A. przy aktywnym udziale jej spółki zależnej Unidevelopment S.A.

Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Dyrekcyjnej, w bezpośredniej bliskości parku, Domu Kultury Arsus, Zespołu Szkół Społecznego Towarzystwa Oświatowego oraz Urzędu Dzielnicy Ursus, centrum handlowego Factory outlet, przystanku kolejki miejskiej Ursus.

Realizowany kompleks I Fazy II Etapu to kompleks 3 budynków mieszkalnych, o charakterze wielorodzinnym z komponentą usług ulokowanych w parterach projektowanych obiektów. Projekt oferuje w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 80 m². Oferta lokali mieszkalnych skierowana jest przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej. I Faza II Etapu jest podzielona na dwa zadania. Sprzedaż mieszkań w I Zadaniu I Fazy II Etapu została rozpoczęta w maju 2017 roku. Na dzień sporządzania niniejszego dokumentu zostało sprzedanych 99 % mieszkań oferowanych w tym Zadaniu. Sprzedaż mieszkań w II Zadaniu I Fazy II Etapu została rozpoczęta w grudniu 2017 roku. Na dzień sporządzania niniejszego dokumentu zostało sprzedanych ponad 89% mieszkań oferowanych w tym Zadaniu.

Wraz z budynkami mieszkalnymi posiadającym w sobie komponentę usługową, powstanie park oferujący nie tylko miejsce do wypoczynku i wspólnego spędzania czasu. Park będzie jednocześnie łączył część rekreacyjną z teren przylegającym do terenów Domu Kultury Arsus i Zespołu Szkół Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Warszawie. W ten sposób zostanie stworzony unikatowy lokalny obszar oferujący kompleksowe rozwiązania dla mieszkańców, którzy zdecydują się na zamieszkanie II Etapie Smart City. Powstanie tkanka miejska zawierająca w sobie część parkową i rekreacyjną z bardzo dużą komponentą edukacyjną wraz z funkcją mieszkaniową i usługową. Tak stworzone centrum lokalne jest doskonale dostosowane do potrzeb lokalnej społeczności.

Rozpoczęcie kolejnego projektu pozwala zachować płynną podaż mieszkań i powierzchni usługowych w całym okresie realizacji projektu Smart City. Aktualne tendencje na rynku wskazują na duże zapotrzebowanie na mieszkania o niedużych metrażach i w stosunkowo niskich cenach. Projekt w Ursusie doskonale wpisuje się w te potrzeby rynku.

W kompleksowości rewitalizacji terenów inwestycyjnych w Ursusie wpisuje się ogłoszenie w październiku 2016 r. przez władze dzielnicy Ursus rozpoczęcia inwestycji publicznej w postaci kompleksu edukacyjnego składającego się z przedszkola oraz szkoły wraz z halą sportową. Inwestycja zostanie rozpoczęta od budowy placówki przedszkolnej dla 150 dzieci. Przekazanie placówki planowane jest na rok 2019. Projekt edukacyjny zostanie zrealizowany przy ul. Hennela, na terenach, które zostały przekazane przez CPD SA. w formie darowizny na rzecz miasta stołecznego w ramach kontynuowania współodpowiedzialności społecznej i potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej. Przekazanie terenów pod inwestycje publiczne dzielnicy ma pozytywny wpływ na zsynchronizowane i zrównoważone uruchamianie wielofunkcyjnych inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie będzie niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

Dodatkowo w latach ubiegłych Grupa przekazała odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa działki drogowe, które to działki zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod budowę czteropasmowych arterii drogowych bezkolizyjnie łączących tereny rewitalizowane z Al. Jerozolimskimi poprzez wybudowanie ul. 4 czerwca 1989 r. oraz z ul. Połczyńską dzięki wybudowaniu ul. Nowomory. Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych w roku 2013 ukończył z sukcesem i oddał do użytku obie arterie drogowe. Wybudowanie ul. 4 czerwca 1989 r. i ul. Nowomory jest jednym z najistotniejszych elementów rewitalizacji terenów inwestycyjnych poprzez włączenie terenów rewitalizowanych w jednolitą sieć dróg miejskich dzięki szybkim i bezkolizyjnym połączeniom drogowym.

Kolejnym elementem porządkującym tereny rewitalizowane było sprzedanie w 2016 roku zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nazwą Energetyki Ursus sp. z o.o. i jej infrastruktury odpowiednio Innogy Warszawa, Veolia Warszawa i Woda Polska. Powyższa sprzedaż przyczyniła się do unieczynnienia w maju 2016 r. lokalnej ciepłowni, która była prowadzona przez Energetykę Ursus sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej oraz uregulowania zasad użytkowania infrastruktury ciepłowniczej, energetycznej i wodnej na terenach należących Grupy Kapitałowej CPD, dotychczas użytkowanej przez Energetykę Ursus sp. z o.o. W wyniku powyższych działań został określony harmonogram stopniowego uwalniania terenów inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD w części dotychczas użytkowanych przez Energetykę Ursus sp. z o.o.

Jednocześnie powyższe działania zaowocowały podłączeniem tejże sieci do warszawskiej ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej i warszawskiej ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej oraz zapewniły modernizację powyższej infrastruktury technicznej przez powyższe podmioty na ich koszt.

Dostawcą energii cieplnej na terenie Ursusa, w tym na terenach inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD SA, jest Veolia Energia Warszawa S.A. oraz Innogy Warszawa S.A.

- **BUDYNEK IRIS, UL. CYBERNETYKI 9, WARSZAWA**

Budynek IRIS będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu około 14,2 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Na 31 grudnia 2017 r. budynek był w całości wynajęty. Projekt u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu tworzą kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza.

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

- **BUDYNEK SOLAR, UL. CYBERNETYKI 7B, WARSZAWA**

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.749 m², został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom. Na dzień 31 grudnia 2017 r. budynek był wynajęty w 70,4 %.

- **BUDYNEK AQUARIUS, UL. POŁCZYŃSKA 31A, WARSZAWA**

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.205 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom. Na dzień 31 grudnia 2017 r. budynek był wynajęty w 85,7 %.

- **WOLBÓRZ, WOJ. MAZOWIECKIE, POWIAT PIOTRKOWSKI**

Nieruchomość o powierzchni 10 hektarów znajduje się w Wolbórze, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m². Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

PROJEKTY W REALIZACJI I NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (ZAPASY):

- **ŁÓDŹ, UL. LEGIONÓW 18**

Nieruchomość w Łodzi stanowi budynek o łącznej powierzchni 3.506 m² na działce o powierzchni 0,1457 ha, znajdujący się w przy ulicy Legionów 18, w rejonie ulicy Piotrkowskiej. Budynek był przeznaczony na sprzedaż która została zrealizowana w styczniu 2018 roku.

- **KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę CPD, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2016 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajduje się jeszcze oficyna kamienicy. Obecnie Grupa prowadzi aktywne działania mające na celu przesiedlenie dotychczasowych najemców zasiedlających oficynę i rozpoczęcie rewitalizacji tej części kamienicy.

- **CZOSNÓW**

Grunty w Czosnowie zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Czosnowie obejmują łącznie powierzchnię 15,2 hektarów.

- **JAKTORÓW**

Grunty w Jaktorowie, o powierzchni 3,2 hektara, zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 20,4 tys. m².

- **NOWA PIASECZNICA**

Grunty w Nowej Piasecznicy zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Nowej Piasecznicy obejmowały łącznie powierzchnię 1,5 hektara. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 6,2 tys. m²

- **ALSONEMEDI, WĘGRY**

W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42.495 m² pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg. Intencją Grupy jest sprzedaż tej nieruchomości inwestorowi docelowemu.

9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

W ocenie Zarządu w roku 2017 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Grupy.

10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

- **SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA I MIKROEKONOMICZNA W POLSCE**

Z uwagi na koncentrację działalności Grupy na rynku polskim, ogólna kondycja polskiej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem tempa jej wzrostu oraz poziomu bezrobocia, będą odgrywać kluczową rolę w kształtowaniu popytu na oferowane przez Grupę nieruchomości.

W roku 2017 wzrost PKB Polski wyniósł 4,6%, a więc wyraźnie więcej niż w roku 2016. Dla porównania w 2016 roku polska gospodarka urosła o 2,9%. Według prognoz rządowych tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2018 powinno kształtować się na poziomie 3,8%, przy czym nie można wykluczyć lepszego wyniku. Kontynuacja umiarkowanie wysokiego tempa wzrostu powinna 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.

- **SYTUACJA NA RYNKACH FINANSOWYCH**

Dostępność źródeł finansowania oraz koszty pozyskiwanego kapitału mają bezpośredni wpływ na zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych projektami inwestycyjnymi, gdyż swoje zakupy również finansują w dużej mierze posiłkując się finansowaniem dłużnym.

- **POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW I DOSTĘP DO KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Grupy jest dwojakiego rodzaju. Spółka, realizując nowe projekty deweloperskie, korzysta w znacznym stopniu z finansowania bankowego. Warunki finansowania, takie jak wysokość marży kredytowej i wymagany wkład własny, determinują zwrot z kapitałów własnych Spółki zaangażowanych w realizację danego projektu. Dostępność finansowania bankowego stanowi również kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na mieszkania, co musi zostać wzięte pod uwagę przy uruchamianiu projektów mieszkaniowych w ramach Grupy Kapitałowej. Polityka kredytowa banków zależy z kolei od czynników makroekonomicznych oraz polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.

W roku 2017 stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego utrzymała się na poziomie 1,50%. Utrzymanie obecnego poziomu stóp procentowych w roku 2018 powinno mieć pozytywny wpływ na atrakcyjność kredytów hipotecznych jak również ich dostępność, która została znacząco ograniczona w roku 2013 wprowadzeniem tzw. Rekomendacji S, ustalającej bardziej restrykcyjne zasady wyliczania zdolności kredytowej i maksymalnego limitu kwoty kredytu.

W konsekwencji wzrostu inflacji w porównaniu do roku 2016, w najbliższym czasie należy się spodziewać wzrostu stóp procentowych. To oznacza wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych, który będzie miał istotny, negatywny wpływ na obciążenia budżetu rodzin i spadek zdolności kredytowej klienta indywidualnego. Może to skutkować zmniejszeniem się popytu na mieszkania w grupie klientów, którzy kupują mieszkania przy udziale finansowania bankowego.

• **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

Program MdM wystartował w dniu 1 stycznia 2014 r. W nowym programie pomoc rządowa udzielana jest w formie jednorazowej dopłaty do wkładu własnego w wysokości od 10 do 15% wartości mieszkania, przy zastosowaniu określonych limitów dotyczących powierzchni mieszkania oraz ceny za metr kwadratowy powierzchni ustalanej w zależności od lokalizacji nieruchomości. Podobnie jak w programie *Rodzina na Swoim*, pomoc skierowana jest do osób poniżej 35 roku życia, kupujących pierwsze mieszkanie. Z uwagi na docelową grupę klientów dla projektu w Ursusie, program pomocowy miał pozytywny wpływ na kształtowanie popytu na mieszkania oferowane przez Grupę CPD. Ponieważ program będzie kontynuowany tylko do końca roku 2018 może to mieć wpływ na kształtowanie popytu na mieszkania oferowane przez Grupę CPD.

• **DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW**

Możliwość realizacji przez Grupę CPD zamierzonych projektów deweloperskich uzależniona jest od uzyskania przez Grupę od organów administracji samorządowej szeregu pozwoleń. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do uproszczenia procedur budowlanych będą mieć korzystne przełożenie na działalność operacyjną.

11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 12 miesięcy		
	Od 01.01.2017 do 31.12.2017 (w tys. PLN)	Od 01.01.2016 do 31.12.2016 (w tys. PLN)	Zmiana (%)
Przychody ze sprzedaży	19 924	20 022	-0,5%
Koszt własny sprzedaży	-2 522	-2 051	23,0%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-2 636	-2 050	28,6%
Zysk na sprzedaży	17 402	17 971	-3,2%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-6 616	-7 442	-11,1%
Koszty administracyjne - pozostałe	-8 512	-7 989	6,5%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-622	-427	45,7%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	-72	-2 475	-97,1%
Pozostałe przychody	223	3 010	-92,6%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 761	4 722	64,4%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	7 613	-148	-5243,9%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	7 631	3 680	107,4%
Zysk operacyjny	24 808	10 902	127,6%
Przychody finansowe	7 966	8 146	-2,2%
Koszty finansowe	-14 415	-16 575	-13,0%
Zysk przed opodatkowaniem	18 359	2 473	642,4%
Podatek dochodowy	-16 121	-6 329	154,7%
Zysk/strata netto	2 238	-3 856	-158,0%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,06	-0,12	-151,0%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,06	-0,17	-133,8%

Opis wyników finansowych za okres 12 miesięcy od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017

W 2017 r. Grupa CPD zanotowała poprawę wyniku netto o 6,1 mln PLN w stosunku do 2016 roku. Jednym z głównych czynników mających pozytywny wpływ na wynik Grupy w 2017 roku był przede wszystkim udział w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 7,6 mln PLN. Zysk ten był rezultatem przekazania sprzedanych mieszkań w dzielnicy Ursus nabywcom.

Wypracowany zysk na sprzedaży jednostek zależnych w kwocie 7,6 mln PLN miał znaczący wpływ na poprawę wyniku Grupy w porównaniu do wyniku za rok 2017.

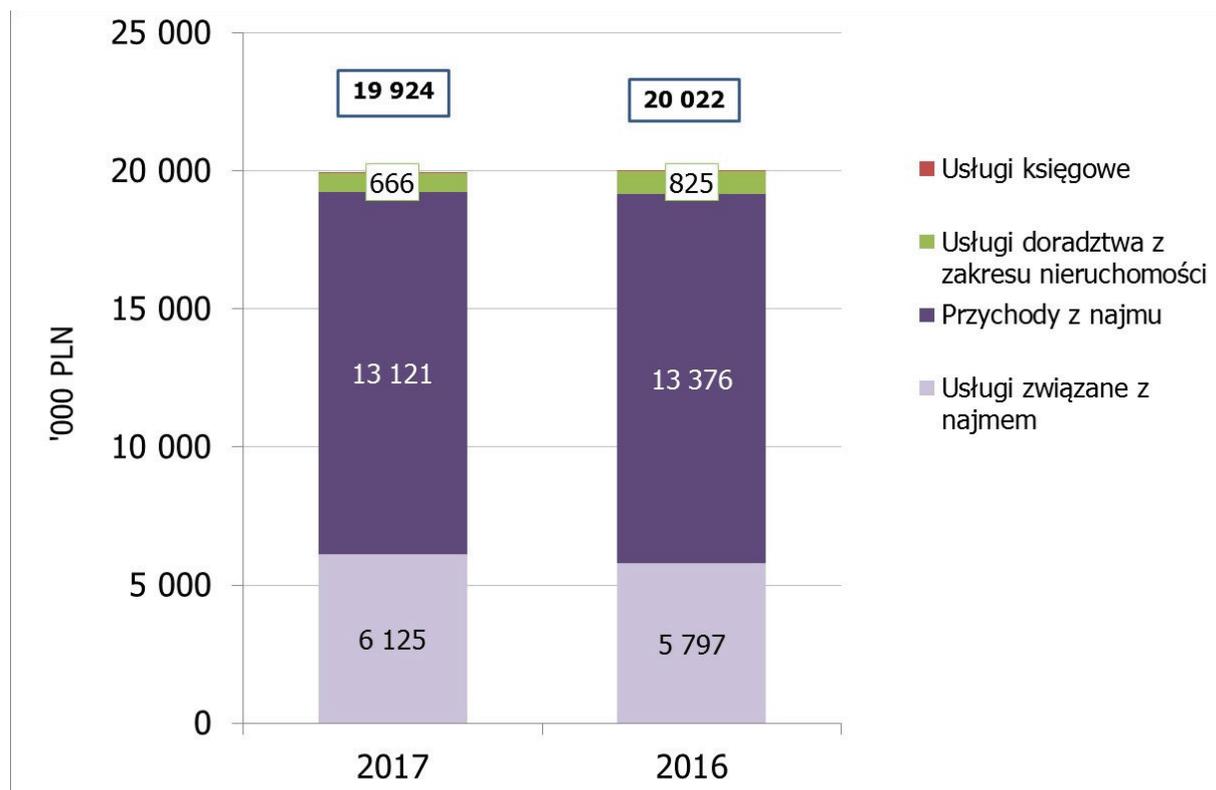
Kolejnym pozytywnym zdarzeniem był dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 7,8 mln PLN. W odniesieniu do wartości za 12 miesięcy 2017 roku dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 7,8 mln PLN wobec 4,7 mln PLN w analogicznym okresie 2016 roku (wzrost wyniósł 64%).

Także spadek kosztów finansowych w kwocie 2,2 mln PLN (13%) przyczynił się do znacznej poprawy wyniku netto Grupy CPD w porównaniu do roku 2016.

Grupie CPD udało się również ograniczyć koszty administracyjne utrzymania nieruchomości o 0,8 mln PLN (11%).

W 2017 r. Grupa nie zarejestrowała żadnych przychodów ze sprzedaży zapasów.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w 2017 i 2016 roku.

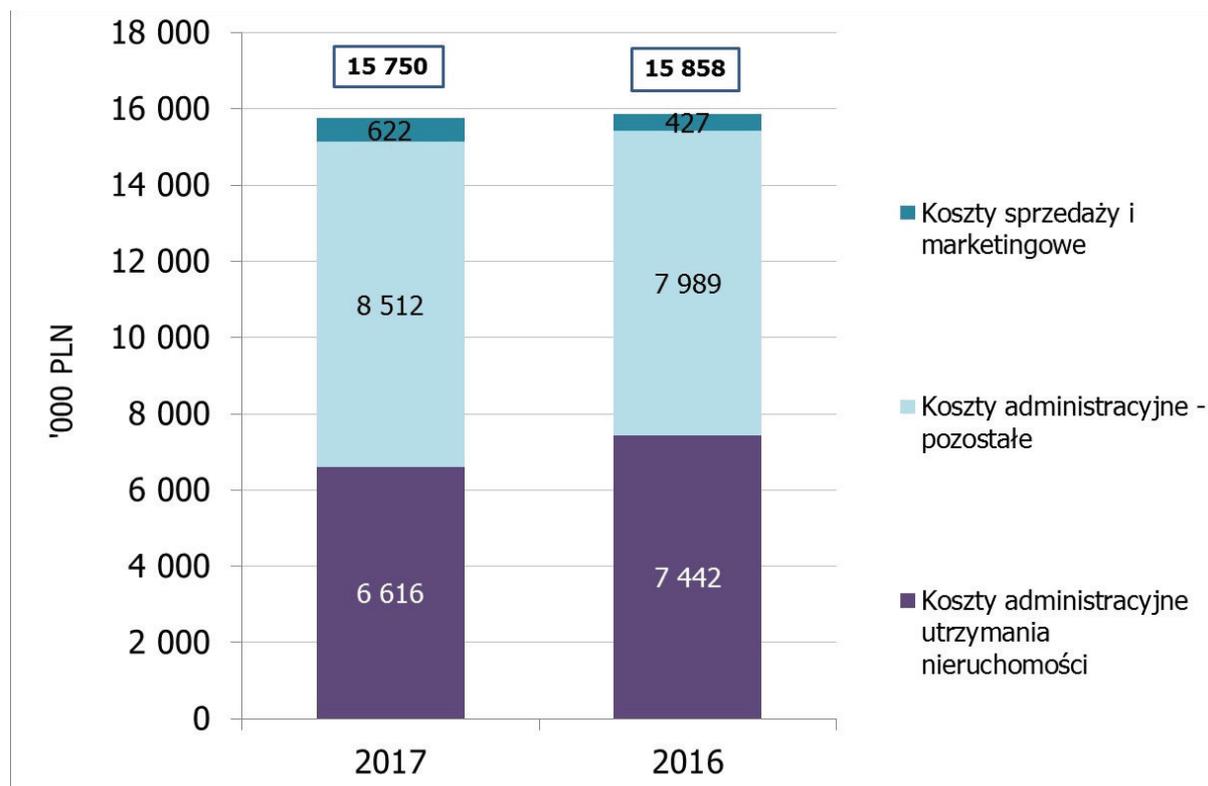


Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik Grupy w 2017 roku był spadek zysku na sprzedaży w kwocie 0,6 mln PLN (3%).

Również wzrost pozostałych kosztów administracyjnych w kwocie 0,5 mln PLN (7%) miał ujemny wpływ na wyniki Grupy CPD SA w porównaniu z analogicznym okresem 2016 roku. Wzrost ten był rezultatem wzrostu kosztu usług doradczych.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w 2017 i 2016 roku.

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.12.2017 (w tys. PLN)	31.12.2016 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	761 000	715 975	6,3%
Aktywa trwałe, w tym:	536 455	592 502	-9,5%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	471 715	558 706	-15,6%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	63 072	32 572	93,6%
Aktywa obrotowe, w tym:	224 545	123 473	81,9%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	68 539	14 075	387,0%
<i>Zapasy</i>	5 421	5 468	-0,9%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	7 282	10 229	-28,8%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	143 303	89 999	59,2%
Pasywa razem	761 000	715 975	6,3%
Kapitały własne razem, w tym:	471 719	446 903	5,6%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-17 199	0	-
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 935	3 286	19,8%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 458	-5 383	1,4%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	517 363	475 922	8,7%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

Zobowiązania razem, w tym:	289 281	269 072	7,5%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	<i>151 893</i>	<i>190 959</i>	<i>-20,5%</i>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	<i>137 388</i>	<i>78 113</i>	<i>75,9%</i>

Na koniec grudnia 2017 r. wartość całkowitych aktywów Grupy była nieznacznie wyższa niż na koniec roku 2016 (wzrost o 6,3%), głównie z powodu otrzymania zaliczek na poczet sprzedaży działek i spółek zależnych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych uległa zmniejszeniu przede wszystkim z powodu przeklasyfikowania kilku działek położonych w dzielnicy Ursus do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, a także do inwestycji we wspólne przedsięwzięcia.

Na uwagę zasługuje znaczny wzrost salda środków pieniężnych, co było rezultatem otrzymania zaliczek w 2017 roku, między innymi na poczet transakcji sprzedaży działek i spółek zależnych.

Na koniec grudnia 2017 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 471,7 mln PLN, co stanowiło 62% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 38% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku (odpowiednio 62,4% i 37,6%).

W okresie 12 miesięcy 2017 roku wzrosła wartość zobowiązań. Było to spowodowane otrzymaniem zadatków na poczet sprzedaży nieruchomości i rozpoznanem zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	38,0%	37,6%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	20,0%	26,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	14,9%	19,4%
Wyemitowane obligacje	0,0%	4,2%
Wbudowany instrument pochodny	0,0%	0,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4,8%	2,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,3%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	18,1%	10,9%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,5%	1,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	14,0%	4,9%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	0,5%	0,1%
Wyemitowane obligacje	0,0%	4,3%
Wbudowany instrument pochodny	0,0%	0,6%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

Również struktura zobowiązań uległa zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 26,7% na koniec grudnia 2016 r. do 20% na koniec grudnia 2017 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 10,9% według stanu na 31 grudnia 2016 r. do 18,1% na dzień 31 grudnia 2017 r.

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

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana 2017/2016
	31.12.2017	31.12.2016	w aktywach razem	w aktywach razem	
	(w tys. PLN)		2017	2016	
Nieruchomości inwestycyjne	471 715	558 706	62,0%	78,0%	-15,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	734	829	0,1%	0,1%	-11,5%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	3	30	0,0%	0,0%	-90,0%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	63 072	32 572	8,3%	4,5%	93,6%
Należności długoterminowe	931	365	0,1%	0,1%	155,1%
Aktywa trwałe	536 455	592 502	70,5%	82,8%	-9,5%
Zapasy	5 421	5 468	0,7%	0,8%	-0,9%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7 282	10 229	1,0%	1,4%	-28,8%
Obligacje	0	3 702	0,0%	0,5%	-100,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 303	89 999	18,8%	12,6%	59,2%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	68 539	14 075	9,0%	2,0%	387,0%
Aktywa obrotowe	224 545	123 473	29,5%	17,2%	81,9%
AKTYWA RAZEM	761 000	715 975	100%	100%	6,3%

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

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana 2017/2016
	31.12.2017	31.12.2016	w pasywach razem	w pasywach razem	
	(w tys. PLN)		2017	2016	
Kapitał podstawowy	3 935	3 286	0,5%	0,5%	19,8%
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	-17 199	0	-2,3%	0,0%	-
Kapitał rezerwowy	987	987	0,1%	0,1%	0%
Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-3,7%	-3,9%	0%
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-5 458	-5 383	-0,7%	-0,8%	1,4%
Skumulowane zyski (straty)	517 363	475 922	68%	66,5%	8,7%
Kapitały własne	471 719	446 903	62,0%	62,4%	5,6%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 235	2 091	0,3%	0,3%	6,9%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	113 375	138 878	14,9%	19,4%	-18,4%
Wyemitowane obligacje	0	29 742	0,0%	4,2%	-100,0%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 283	20 248	4,8%	2,8%	79,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	151 893	190 959	20,0%	26,7%	-20,5%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	106 722	35 171	14,0%	4,9%	203,4%
Wyemitowane obligacje	0	31 131	0,0%	4,3%	-100,0%
Wbudowany instrument pochodny	0	4 023	0,0%	0,6%	-100,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	26 902	7 206	3,5%	1,0%	273,3%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	3 764	582	0,5%	0,1%	546,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	137 388	78 113	18,1%	10,9%	75,9%
Zobowiązania razem	289 281	269 072	38,0%	37,6%	7,5%
PASYWA RAZEM	761 000	715 975	100%	100%	6,3%

12. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Grupy narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Grupę 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 i jej Grupę Kapitałową działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej, 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 i jej Grupy Kapitałowej.

- **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.

Tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2017 wyniosło 4,6% i było wyraźnie szybsze niż w roku 2016, kiedy wyniosło 2,9%. Rządowe prognozy na rok 2018 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie 3,8%. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO REGULACYJNE**

Grupa w realizacji swoich celów, w aktualnym stanie legislacyjnym, narażona jest na ryzyko nadmiernego unormowania prawnego określonego wycinka realiów społeczno-gospodarczych, ograniczającego, albo zmieniającego wolność gospodarczą, ryzyko niedostatecznego uregulowania

danego obszaru realiów społeczno-gospodarczych, pozostawienie luk prawnych, ryzyko niestosowalności w praktyce określonych unormowań prawnych, ryzyko inflacji aktów prawnych.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM STABILNOŚCI POLSKIEGO SYSTEMU PRAWNEGO I PODATKOWEGO**

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluujące przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju. Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązаныmi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

- **RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ**

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych lokali jest stosunkowo długi, ponieważ trwa on co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Spółki wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji. W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIAMI USTANOWIONYMI NA MAJĄTKU GRUPY**

Spółka zawarła umowy kredytowe, których celem było pozyskanie finansowania na realizowane inwestycji. Na podstawie ww. umów kredytowych Spółka ustanowiła na rzecz banków zabezpieczenia spłaty między innymi w postaci hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Spółki. Pomimo, iż w chwili obecnej wszystkie kredyty spłacane są terminowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązywane przez banki z powodu braku terminowych spłat. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegającymi np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki może spowodować zmniejszenie się ilości środków trwałych stanowiących własność Grupy, co w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

- **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 niezyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

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

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 Grupę CPD.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Sprawną realizacją projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Spółki. Na etapie przygotowywania projektu Spółka może na przykład nie otrzymać pozwoleń administracyjnych wymaganych do rozpoczęcia prac budowlanych lub też napotkać trudności w pozyskaniu odpowiednich firm do ich realizacji. Istnieje także szereg czynników mogących wpłynąć na niedotrzymanie terminów zakończenia budowy przez generalnego wykonawcę lub

podwykonawców. Najważniejsze czynniki to m. in. warunki pogodowe, nieprzewidziane trudności techniczne, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynków do użytkowania, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W przypadku wystąpienia któregokolwiek z ww. ryzyk, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, zablokowania środków zainwestowanych w nabycie gruntu, a w skrajnych przypadkach również do braku możliwości ukończenia inwestycji. Wystąpienie wyżej opisanych problemów może również negatywnie odbić się na marce Spółki, co utrudni jej realizację kolejnych projektów.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

Ocena lokalizacji gruntu pod projekt deweloperski jest jednym z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z tego projektu. Nietrafna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż mieszkań z danej nieruchomości po zakładanej przez Spółkę cenie lub wynajem powierzchni biurowych po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa CPD nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży, lub też przy wcześniej zakontraktowanych pracach budowlanych Spółka osiągnie gorsze od zakładanych marże. Ponadto, w związku z niewynajęciem powierzchni biurowej lub opóźnieniami w sprzedaży mieszkań Spółka w większym stopniu będzie musiała skorzystać z finansowania obcego.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PŁYNNOŚCI INWESTYCJI NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

W porównaniu z innymi rodzajami inwestycji, projekty deweloperskie mogą charakteryzować się niską płynnością. Dotyczy to w szczególności projektów realizowanych w segmencie biurowym. Wydłużony okres sprzedaży aktywów nieruchomościowych może doprowadzić do zamrożenia środków finansowych w projekcie, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zapotrzebowania na finansowanie dłużne w Grupie CPD, a także do wstrzymania bądź zaniechania realizacji kolejnych projektów. Niska płynność aktywów nieruchomościowych może także doprowadzić do konieczności obniżenia ceny ich sprzedaży. Powyżej opisane czynniki mogą w sposób istotny negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **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. Grupa posiada także nieruchomość na Węgrzech. 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 ZE WZROSTEM KOSZTÓW BUDOWY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmian w projekcie budowlanym, wzrostu kosztów materiałów, kosztów robocizny, kosztów prac podwykonawczych, opłat z tytułu użytkowania gruntów / obiektów, podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Spółka może nie osiągnąć oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych

wyników finansowych. Spółka stara się minimalizować wyżej opisane ryzyko poprzez dążenie do zawierania z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami kontraktów zakładających płatność ryczałtową. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których pomimo szczegółowej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji projektu może okazać się, że występują wody gruntowe, ma miejsce niestabilność gruntu lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy, odpady przemysłowe lub powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź też opóźnić lub całkowicie uniemożliwić jego prowadzenie, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD.

- **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

Postęp prac budowlanych w dużej mierze zależy od warunków pogodowych, w jakich odbywa się budowa. Spółka dąży do wyboru firm budowlanych, które dzięki stosowaniu nowoczesnych technologii budowlanych są w stanie prowadzić prace również w okresie niekorzystnych warunków atmosferycznych. Tym niemniej, nie eliminuje to ryzyka opóźnienia prac budowlanych z powodu wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych takich jak np. długa i mroźna zima z utrzymującymi się temperaturami poniżej -20 stopni Celsjusza lub też wichury. Nie można również wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem warunków atmosferycznych. Opóźnienia prac związane ze złymi warunkami atmosferycznymi prowadzić mogą do przekroczenia harmonogramów w realizowanych projektach, a tym samym do ponadplanowego wzrostu ich kosztów.

- **RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI CEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I STAWEK CZYNSZÓW NAJMU**

Zyskowność Spółki jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe w miastach, w których prowadzi ona lub zamierza prowadzić projekty deweloperskie oraz od stóp dyskontowych, przy których inwestorzy skłonni są nabywać nieruchomości komercyjne. W przypadku spadku cen mieszkań lub stawek najmu Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedawać budowane przez siebie mieszkania lub nieruchomości biurowe po oczekiwanych cenach. Z kolei w przypadku wzrostu stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnych, Grupa może nie być w stanie upłynnić danej nieruchomości komercyjnej po założonej przez siebie cenie, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I RYZYKO WYWŁASZCZENIOWE**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej przeprowadzają stosowne analizy i badania stanu prawnego nabywanych nieruchomości przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się w trakcie realizacji inwestycji, np. poprzez roszczenia restrykcyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości Spółki na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W przypadku wystąpienia takich sytuacji (wady prawne, roszczenia restrykcyjne, proces wywłaszczeniowy) mogą one w istotny sposób wpłynąć na wynik i działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej. W skrajnym przypadku ryzyko to może spowodować utratę nieruchomości.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej są użytkownikami wieczystymi nieruchomości przemysłowych, które zostały zbadane pod względem występowania substancji niebezpiecznych i zanieczyszczeń, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska. Zgodnie z prawem polskim, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Nie można jednoznacznie wykluczyć, że Spółka lub podmioty jej Grupy Kapitałowej nie zostaną obciążone w przyszłości kosztami naprawy szkód lub kar pieniężnych w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych nieruchomościach, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI ZAWIERANYMI Z WYKONAWCAMI I PODWYKONAWCAMI ROBÓT BUDOWLANYCH**

W ramach realizacji projektów deweloperskich, Grupa korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających podwykonawców. Spółka nie może wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców Spółki nie można wykluczyć ryzyka związanego z niemożnością zapłaty tego wynagrodzenia przez wykonawcę i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Spółki bądź jej spółki zależnej, jako inwestora. Powyższe ryzyko będzie ograniczane poprzez wydzielanie każdego projektu do odrębnych spółek. Dodatkowo, dokonanie płatności za usługi generalnego wykonawcy uzależnione jest od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców. Spółka na bieżąco prowadzi monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

Wartość nieruchomości pod wynajem zależy od czasu pozostałego do upływu okresu obowiązywania umów najmu dotyczących danej nieruchomości, jak również od sytuacji finansowej najemców. Jeżeli Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej nie będą w stanie przedłużyć na korzystnych warunkach umów, których termin ważności upływa w najbliższym czasie, ani pozyskać i utrzymać odpowiednich najemców o dobrej sytuacji finansowej i skłonnych do zawarcia długoterminowych umów najmu, może to mieć negatywny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości. Sytuacja finansowa danego najemcy może ulec pogorszeniu w krótkim bądź dłuższym okresie, co może doprowadzić najemcę do upadłości lub niemożności wywiązania się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu. Wystąpienie każdego z wyżej wymienionych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

- **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 Grupy CPD.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Grupy CPD 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 projektu deweloperskiego. 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 i jej Grupa Kapitałowa narażone są z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. 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 spółek z Grupy Kapitałowej CPD, 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 Grupy CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2017 r. równowartość 107,1 mln PLN. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa 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. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW GRUPY CPD DO FINANSOWANIA KREDYTOWEGO**

Wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w latach 2010 - 2012 regulacje dotyczące udzielania kredytów hipotecznych (tzw. Rekomendacja T wprowadzona w sierpniu 2010 r. oraz znowelizowana od stycznia 2012 r. Rekomendacja S) i konsekwentnie monitorowanym przez KNF wraz ze spodziewanym podniesieniem się stóp procentowych mogą w znaczący sposób ograniczyć dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości, a tym samym spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami Grupy CPD.

Dodatkowo wzrost inflacji implikujący wzrost stóp procentowych oznaczać będzie wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych. Zwiększenie kosztów finansowania może spowodować spadek zdolności kredytowej klienta indywidualnego co w konsekwencji może skutkować zmniejszeniem się popytu na mieszkania oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z URUCHOMIENIEM PROGRAMU MIESZKANIE PLUS**

W 2017 roku rozpoczął się rządowy program Mieszkanie Plus obejmujący 17 miast. Rząd planuje wybudować mieszkania w ramach komercyjnych REIT-ów, a najuboższym dać dopłaty do czynszu. Na ten cel w 2019 roku ma zostać przeznaczonych 200 milionów złotych. Teraz projektem zajmie się Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, po czym poddany zostanie konsultacjom społecznym. Realizacja programu Mieszkanie Plus może spowodować spadek popytu na mieszkania oferowane przez deweloperów, w tym również na spadek zainteresowania projektami Grupy CPD.

13. 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 przekraczałaby 10% kapitałów własnych CPD S.A.

14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA

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

15. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2017 Spółka i inne spółki z Grupy Kapitałowej zawarły umowy będące 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 koniec okresu roliczeniowego Spółka oraz spółki zależne są stronami następujących umów 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 31.12.2017 wynoszącą 69 043 918 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2017 r. wynoszącego 4,1709 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2017 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2017 wynoszącą 21 427 366 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2017 r. wynoszącego 4,1709 PLN/EUR);
- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2017 wynoszącą 16 592 770 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2017 r. wynoszącego 4,1709 PLN/EUR);

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

- Umowa o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa w ramach projektu URSA PARK, pomiędzy 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a UNIBEP S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w

dniu podpisania tj. 29 czerwca 2017 r. wynoszącą 73,6 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2017 r.

- Umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie pomiędzy CPD Spółka Akcyjna, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa i Lakia Enterprise Ltd a Unibep Spółka Akcyjna i Unidevelopment Spółka Akcyjna. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu podpisania tj. 22 lutego 2017 r. wynoszącą 130,8 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2017 r.;
- Warunkowe umowy sprzedaży prawa do nieruchomości gruntowych jak również umowy o współpracy pomiędzy IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa a spółkami z Grupy Kapitałowej Ronson. Umowy są umowami znaczącymi z uwagi na ich wartość w dniu podpisania tj. 30 stycznia 2017 r. wynoszącą 82 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2017 r.;
- Umowa Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółkach 8/126 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, 9/151 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, 10/165 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, 15/167 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, pomiędzy Gaston Investmenst sp. z o.o. oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. a Robyng Praga Investment I sp. z o.o. oraz Robyng Construction Poland sp. z o.o. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu podpisania tj. 16 lutego 2018 r. wynoszącą 82 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2017 r.

16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 26 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

Do dnia publikacji niniejszego raportu, realizowane były zobowiązania wynikające z umów zgodnie z poniższym opisem:

- **UMOWY PORĘCZENIA, OŚWIADCZENIE O PoddANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK**

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

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.

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.

Na dzień bilansowy Kupujący na podstawie zawartych Warunkowych Umów Sprzedaży Kupujący dokonał wpłat w kwocie 66,5 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.

Po dniu bilansowym a przed datą publikacji niniejszego raportu, zostały wypełnione wszystkie warunki zawieszające warunkujące sprzedaż przez Spółki zależne Emitenta: IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. prawa wieczystego użytkownika odpowiednio działek 98/1 i 148/2. Natomiast na prawie do wieczystego użytkowania działki 98/2 nadal ustanowiona jest hipoteka łączna każdorazowo do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący dokonał na rzecz Spółki z tytułu tej hipoteki. Dodatkowo nadal obowiązuje poddanie się przez Spółkę Imes egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zwrotu sumy pieniężnej do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący dokonał na rzecz Spółki.

• 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 Przynależnej 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.

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 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 Poręczycieli do zwrotu kwoty zadatku.

W dniu 28 czerwca 2017 r. spółki zależne Emitenta tj. Gaston Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komplementariusz oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako komandytariusz, zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie co zostało opisane powyżej.

• **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 nieruchomości 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;
 6. W związku z wcześniejszym wykupem 13 lipca 2017 roku przez CPD S.A. wszystkich obligacji na okaziciela serii B, tj. 30.000 sztuk, o wartości nominalnej 1.000 złotych każda, na mocy uchwały Zarządu Spółki z 29 czerwca 2017 roku w sprawie wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta wszystkie wierzytelności obligatariusza z tytułu obligacji serii B wygasły.
 7. W konsekwencji na mocy odpowiednich dokumentów (w tym m.in. zgoda obligatariusza na wykreślenie zastawu z rejestru zastawów, porozumienie w sprawie rozwiązania poręczenia, oświadczenie obligatariusza o zrzeczeniu się praw wynikających z oświadczenia o poddaniu się egzekucji) obligatariusz potwierdził zrzeczenie się praw ze wszystkich w/w zabezpieczeń.

• **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 współkontrolowaną przez Grupę, 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.

Zobowiązanie z tytułu kredytu zostało spłacone w całości w 2017 roku i umowa wygasła.

• **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 Lokia Investments sp. z o.o., a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której spółce Lokia 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.

W trakcie 2017 roku Lakia Investments zgłosiła niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych. W celu poprawienia wyżej wymienionego wskaźnika Spółka prowadzi negocjacje z kilkoma potencjalnymi najemcami. W przypadku niepowodzenia prowadzonych rozmów, jednym z możliwych rozważanych rozwiązań będzie częściowa spłata zadłużenia do poziomu gwarantującego dochowanie uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania.

• **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., Lakia 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 BANKIEM MILLENNIUM S.A.**

Emitent oraz jej spółki zależne, po dniu bilansowym a przed publikacją niniejszego raportu, udzieliły zabezpieczeń w związku z umową z 26 lutego 2018 roku zapewniającą odnawialny kredyt na finansowanie projektu mieszkaniowego pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, będącą spółką zależną od Spółki (dalej „Kredytobiorca”), a

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

Bankiem Millennium S.A. (dalej „Bank”), na podstawie której Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ma zostać udzielony kredyt odnawialny w wysokości 25.000.000 złotych do finansowania maksymalnego poziomu kosztów inwestycji w kwocie 42.954.660,00 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II, przy zbiegu ul. Dyrekcyjnej i 48 KD-D w Warszawie, w dzielnicy Ursus („Umowa o Odnawialny Kredyt”). Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

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

- hipoteka do kwoty 40.000.000,00 złotych (z najwyższym pierwszeństwem) na rzecz Banku, na nieruchomości, na której realizowana jest w/w inwestycja, należącej do Kredytobiorcy, położonej w Warszawie, opisanej w KW nr WA1M/00283121/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia budynków posadowionych na nieruchomości zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego od ognia i innych zdarzeń losowych (po zakończeniu budowy na sumę ubezpieczeniową odpowiadającą co najmniej kwocie kredytu);
- oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komplementariusza: Smart City sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 1.000,00 PLN w spółce Kredytobiorcy.
- oświadczenie Smart City sp. z o.o., o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komandytariusza: Challenge Eighteen sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 73.109.888,62 złotych w spółce Kredytobiorcy.
- oświadczenie Challenge Eighteen sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- przystąpienie do długu przez CPD S.A. wraz z pełnomocnictwem do rachunków prowadzonych w Banku.

18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH

• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

26 października 2017 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 2 października 2017 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki (dalej „Zaproszenie”), które zostało skorygowane 3 października 2017 r., Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie 1.401.792 akcji Spółki. Łączna liczba akcji CPD S.A. w ramach złożonych Ofert Sprzedaży Akcji, wyniosła 13.839.096. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.401.792 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części – redukcja ofert została przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu.

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

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,27 zł (średnia jednostkowa cena nabycia).

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w licznie 1.401.792 akcje) stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Poza wskazanymi wyżej, Spółka nie posiada innych akcji własnych.

19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa CPD jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2017.

20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa CPD finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2017 zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 38% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Grupy stanowią kredyty i pożyczki. Na koniec roku 2017 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego wynosiła 140 mln PLN w porównaniu do 146 mln PLN na koniec roku 2016. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa CPD wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2017 roku zobowiązania te wyniosły 33 mln PLN, co stanowiło około 24% łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego.

21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2017, 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 33 na koniec okresu rozliczeniowego, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania Grupą. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2017 (opisanych szczegółowo w punkcie VI.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ niniejszego raportu) oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

W roku 2017 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Wiesław Oleś	Sekretarz RN	PLN	60 000	01.2017 - 12.2017	-
Andrew Pegge	Przewodniczący RN	PLN	60 000	01.2017 - 12.2017	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	60 000	01.2017 - 12.2017	-
Gabriela Gryger	Członek RN	PLN	60 000	01.2017 - 12.2017	-
Michael Haxby	Wiceprzewodniczący RN	PLN	60 000	01.2017 - 12.2017	-
RAZEM		PLN	300 000		

• WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2017 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	634 694	694 695	01.2017 - 12.2017	-
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	60 000	385 453	445 453	01.2017 - 12.2017	-
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2017 - 12.2017	-
John Purcell	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2017 - 12.2017	-
Waldemar Majewski	Członek Zarządu	60 000	377 065	437 066	01.2017 - 12.2017	-
RAZEM		300 000	1 397 212	1 697 214		

23. 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.

24. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

25. 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 % akcji Spółki.

26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

27. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2016 i 2017 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2016 wyniosło 220.000 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 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.);

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

- 15.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Belise Investments sp. z o.o. (umowa z dnia 22 sierpnia 2016 r.);
- 15.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Smart City Sp. z o.o. Sp.k.;
- Sprawozdania finansowe cypryjskich spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd i Lakia Enterprises Ltd za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 r. podlegały badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Ltd. Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2016 wyniosło 38.700 PLN (9.000 EUR).

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2017 wyniosło 179.000 PLN netto, z czego:

- 67.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. (umowa z dnia 18 czerwca 2015 r.);
- 112.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 r. (umowa z dnia 18 czerwca 2015 r.);
- Łączne wynagrodzenie audytora PricewaterhouseCoopers Ltd za rok 2017 wyniosło 38.700 PLN (9.000 EUR) i stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd i Lakia Enterprises Ltd.
- Łączne wynagrodzenie audytora First Audit Services Ltd wyniosło 20.536 PLN i stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki zależnej Bolzanus Ltd.

28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2017 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2016 roku:

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

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2017	31.12.2016	w aktywach razem 2017	w aktywach razem 2016	
	(w tys. PLN)				2017/2016
Nieruchomości inwestycyjne	471 715	558 706	62,0%	78,0%	-15,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	734	829	0,1%	0,1%	-11,5%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	3	30	0,0%	0,0%	-90,0%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	63 072	32 572	8,3%	4,5%	93,6%
Należności długoterminowe	931	365	0,1%	0,1%	155,1%
Aktywa trwałe	536 455	592 502	70,5%	82,8%	-9,5%
Zapasy	5 421	5 468	0,7%	0,8%	-0,9%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7 282	10 229	1,0%	1,4%	-28,8%
Obligacje	0	3 702	0,0%	0,5%	-100,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 303	89 999	18,8%	12,6%	59,2%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	68 539	14 075	9,0%	2,0%	387,0%
Aktywa obrotowe	224 545	123 473	29,5%	17,2%	81,9%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

AKTYWA RAZEM	761 000	715 975	100%	100%	6,3%
---------------------	----------------	----------------	-------------	-------------	-------------

Struktura pasywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2017 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec roku 2016:

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

	Na dzień:		Udział w pasywach razem 2017	Udział w pasywach razem 2016	Zmiana 2017/2016
	31.12.2017	31.12.2016			
	(w tys. PLN)				
Kapitał podstawowy	3 935	3 286	0,5%	0,5%	19,8%
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	-17 199	0	-2,3%	0,0%	-
Kapitał rezerwowy	987	987	0,1%	0,1%	0%
Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-3,7%	-3,9%	0%
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-5 458	-5 383	-0,7%	-0,8%	1,4%
Skumulowane zyski (straty)	517 363	475 922	68%	66,5%	8,7%
Kapitały własne	471 719	446 903	62,0%	62,4%	5,6%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 235	2 091	0,3%	0,3%	6,9%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	113 375	138 878	14,9%	19,4%	-18,4%
Wyemitowane obligacje	0	29 742	0,0%	4,2%	-100,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 283	20 248	4,8%	2,8%	79,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	151 893	190 959	20,0%	26,7%	-20,5%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	106 722	35 171	14,0%	4,9%	203,4%
Wyemitowane obligacje	0	31 131	0,0%	4,3%	-100,0%
Wbudowany instrument pochodny	0	4 023	0,0%	0,6%	-100,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	26 902	7 206	3,5%	1,0%	273,3%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	3 764	582	0,5%	0,1%	546,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	137 388	78 113	18,1%	10,9%	75,9%
Zobowiązania razem	289 281	269 072	38,0%	37,6%	7,5%
PASYWA RAZEM	761 000	715 975	100%	100%	6,3%

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

- ZAWARCIE UMOWY WARKUNKOWEJ PRZEZ CPD SA ORAZ JEJ SPÓŁKI ZALEŻNE**

22 lutego 2017 roku została podpisana umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Umowa zawarta została pomiędzy CPD Spółka Akcyjna, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Lokia Enterprise Ltd w Nikozji a Unibep Spółka Akcyjna, Unidevelopment Spółka Akcyjna w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na nieruchomości (dalej „Nieruchomość”) należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD S.A. tj. spółki 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w Warszawie, będącej wieczystym użytkownikiem działek nr 113/1, 113/2, 113/4, 113/5 nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 4,944 ha i znajdujących się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha zostanie zrealizowana w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą (dalej „Przedsięwzięcie”), której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie świadczyła usługi zastępstwa inwestorskiego nad Przedsięwzięciem. W ramach przedsięwzięcia, Unidevelopment S.A. przystąpi do Spółki Komandytowej w charakterze komandytariusza. Umowa obejmuje również czynności polegające na prowadzeniu działań marketingowych związanych ze sprzedażą lokali powstałych w ramach Przedsięwzięcia, a następnie na całkowitej sprzedaży powierzchni użytkowej Przedsięwzięcia oraz zasady podziału zysku z realizacji Przedsięwzięcia.

Uczestnictwo spółek z Grupy Kapitałowej CPD S.A. w realizacji Przedsięwzięcia polega m.in. na:

- a) realizacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości należącej do Spółki Komandytowej,
- b) świadczeniu przez Gaston Investments sp. z o.o. usług kontroli finansowej i operacyjnej nad Przedsięwzięciem i nadzoru nad Unibep SA jako generalnym wykonawcą.

Umowa wejdzie w życie pod warunkiem uzgodnienia (zaakceptowania) przez jej strony wszystkich załączników do Umowy do dnia 31 marca 2017 roku. Ponadto – w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Spółki Komandytowej – umowa wejdzie w życie pod warunkiem uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców lub wydania decyzji przez Prezesa UOKiK o umorzeniu postępowania ze względu na okoliczność, iż transakcja nie podlega obowiązkowi zgłoszenia do Prezesa UOKiK albo, upływu terminu ustawowego na wydanie powyższej zgody, jeśli przed upływem tego terminu Prezes UOKiK nie wyda żadnej decyzji, lub wydania orzeczenia przez Sąd Antymonopolowy w sprawie zgody na koncentrację w wyniku odwołania – w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Powyższa Umowa spełnia kryterium uznania jej za umowę znaczącą, gdyż jej wartość przekracza stosowanego przez Emitenta kryterium określania znaczących umów, tzn. 10% kapitałów własnych Emitenta, które wg stanu na koniec III kwartału 2016 roku wynoszą 452 224 000 PLN.

22 lutego 2017 roku spółka poinformowała o spełnieniu się pierwszego warunku zawieszającego Umowy Inwestycyjnej a 22 sierpnia 2017 poinformowała o spełnieniu się drugiego warunku, tym samym wchodząc w życie.

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

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

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 Przynajmniej 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.

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.

Na dzień bilansowy Kupujący na podstawie zawartych Warunkowych Umów Sprzedaży Kupujący dokonał wpłat w kwocie 66,5 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.

Po dniu bilansowym a przed datą publikacji niniejszego raportu, zostały wypełnione wszystkie warunki zawieszające warunkujące sprzedaż przez Spółki zależne Emitenta: IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. prawa wieczystego użytkownika odpowiednio działek 98/1 i 148/2. Natomiast na prawie do wieczystego użytkowania działki 98/2 nadal ustanowiona jest hipoteka łączna każdorazowo do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący dokonał na rzecz Spółki z tytułu tej hipoteki. Dodatkowo nadal obowiązuje poddanie się przez Spółkę Imes egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zwrotu sumy pieniężnej do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący dokonał na rzecz Spółki.

• KONTROLA PODATKOWA

9 listopada 2017 roku należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen Sp. z o.o. otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki, które na dzień 27 listopada wynoszą 4.717 tys. zł.

W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wszczęcia postępowania podatkowego i wydania decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka na wczesnym etapie procesu Zarząd postanowił nie ujmować w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu.

30. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2017						
Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna w tys.PLN	Naliczone odsetki w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	PLN	3 839	582	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 531	506	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	5 367	370	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017

6/150 Gaston Investments	PLN	1 535	343	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 702	251	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	4 759	784	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	1 641	240	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	2 580	309	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	3 351	319	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	4 042	486	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	2 426	272	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	652	113	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	1 686	274	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną 18 Gaston Investments</i>		(557)	(274)			
19/97 Gaston Investments	PLN	726	119	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	809	137	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	4 580	352	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>		(1 965)	(352)			
Belise Investments	PLN	12 960	5 571	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	156 829	40 773	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>			(34 139)			
Celtic Asset Management	PLN	998	55	3M WIBOR	1,55%	
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>		(284)	(55)			
Celtic Investments Ltd	EUR	1 899	62	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>		(1 899)	(62)			
Challange Eighteen	PLN	135 738	27 550	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	2 992	224	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>		(1 659)	(224)			
Gaston Investments	PLN	8 790	272	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

CPD S.A.**RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2017**

<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>		(4 913)	(272)			
HUB Developments	PLN	2 498	287	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>		(681)	(287)			
Dobalin Trading	PLN	0	6	stałe 8%		
Mandy Investments	PLN	16 107	5 514	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>		(16 107)	(5 514)			
Lakia Enterprises Limited	PLN	25 683	9 715	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
RAZEM		379 656	54 307			

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD („Grupa Kapitałowa”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku 2017 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

ELŻBIETA WICZKOWSKA
PREZES ZARZĄDU

COLIN KINGSNORTH
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

**VI. SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA**

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej CPD S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest CPD S.A. („Jednostka dominująca”):

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu

Podstawa opinii

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089), a także Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu

Audytu, które wydaliśmy z dniem niniejszego sprawozdania.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej CPD S.A., które zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r.:
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów;
 - skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym;
 - skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, oraz
 - noty objaśniające zawierające opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające.

publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.*

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z *Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”)* przyjętym uchwałami Krajowej

Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania

kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 7,6 mln zł, co stanowi 1% wartości aktywów.
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej i wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów poszczególnych spółek zależnych w Polsce.
- Zakres naszego badania obejmował badanie wybranych pozycji bilansowych i sprawozdania z całkowitych dochodów spółek wchodzących w skład Grupy, tak aby niezbadane przez nas kwoty wykazane w poszczególnych liniach sprawozdania finansowego nie przekraczały ustalonych progów istotności.
- Istotne szacunki związane z ujęciem podatku odroczonego oraz istnienie neodłącznej niepewności związanej z rozliczeniami podatku dochodowego
- Ujęcie inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności
- Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronnictwo Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc

pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania

zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie, oświadczenia i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Ogólna istotność dla Grupy 7,6 mln zł

Podstawa ustalenia 1% aktywów

Uzasadnienie przyjętej podstawy

Przyjęliśmy wartość aktywów jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, miernikiem powszechnie używanym do oceny przez użytkowników sprawozdań finansowych, w szczególności dla podmiotów funkcjonujących w branży nieruchomości inwestycyjnych. Istotność przyjęliśmy na poziomie 1%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych dla ustalenia istotności.

Poinformowaliśmy Komitet Audytu Jednostki dominującej o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanego sprawozdania finansowego o wartości większej

niż 372 tys. zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względów na czynniki jakościowe.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy

formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania

Istotne szacunki związane z ujęciem podatku odroczonego oraz istnienie nieodłącznej niepewności związanej z rozliczeniami podatku dochodowego

Ujawnienia dotyczące kwestii podatkowych zostały przedstawione w notach 4 oraz 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W związku ze zmianami w ustawie o podatku dochodowym na przestrzeni ostatnich lat istnieje ryzyko odmiennej interpretacji przepisów prawa przez organy skarbowe w odniesieniu do ustalenia kosztu uzyskania przychodu w transakcjach zbycia nieruchomości inwestycyjnych. Ocena ryzyka jest uzależniona od formy prawnej transakcji: sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych lub sprzedaży aktywów (nieruchomości inwestycyjnych).

Dodatkowo, Zarząd Jednostki dominującej dokonał na dzień bilansowy całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek z Grupy w ww. zakresie w związku z wejściem w życie Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (tzw. „GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce.

Na 31 grudnia 2017 Zarząd Jednostki dominującej dokonał osądu odnośnie do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne i nie rozpoznał zobowiązania z tytułu podatku odroczonego w kwocie 35,9 mln zł. Brak rozpoznania rezerwy wynika z faktu, że Jednostka dominująca jest w stanie kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, że nie ulegnie ona odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości mając na uwadze aktualne plany Zarządu dotyczące formy prawnej zbycia inwestycji.

Dodatkowo, w związku z realizacją dodatnich różnic przejściowych wynikających z transakcji zbycia udziałów w jednostkach zależnych, które miały miejsce po dniu bilansowym Grupa rozpoznała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2017 r.

Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- zrozumienie i ocenę procesu identyfikacji różnic przejściowych oraz kalkulacji odroczonego podatku dochodowego, w tym: (a) weryfikacja kalkulacji podatku dochodowego za rok 2017 dla istotnych sald składających się na podatek bieżący w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, (b) uzgodnienie różnic przejściowych do wartości ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, (c) sprawdzenie matematycznej poprawności kalkulacji podatku dochodowego za okres oraz odroczonego podatku dochodowego;
- zaangażowanie ekspertów PwC z dziedziny podatków do analizy interpretacji podatkowych oraz korespondencji z organami skarbowymi oraz do oceny skutków podatkowych istotnych transakcji, których stroną były spółki z Grupy oraz ich wpływu na rozpoznanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na ryzyka podatkowe;
- przedyskutowanie z Zarządem Jednostki dominującej dokonanych szacunków oraz dokonanie krytycznej oceny: (a) przyjętych przez Zarząd założeń i dokonanych szacunków w zakresie rozpoznanego odroczonego podatku dochodowego na dzień bilansowy, oraz (b) całościowej analizy Zarządu sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR, a także ich wpływu na podatek odroczonego, wartość podatkową aktywów oraz rezerwy na ryzyko podatkowe;
- dokonanie przeglądu ujawnień przedstawionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zakresie znaczących szacunków i osądów dotyczących ujętego odroczonego podatku dochodowego w związku ze zmianami w przepisach podatkowych na przestrzeni ostatnich lat oraz ryzyk podatkowych wynikających z przepisów Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom.

W wyniku przeprowadzonych procedur, w oparciu o zebraną dokumentację rewizyjną, nie zidentyfikowaliśmy konieczności dokonywania istotnych korekt dotyczących ujęcia i wymaganych ujawnień w zakresie odroczonego podatku dochodowego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego w wysokości 7 mln zł.

Ponadto, Grupa jest stroną postępowania przez przed organami podatkowymi, w odniesieniu do którego, w oparciu o analizę ryzyka, Zarząd Jednostki dominującej postanowił nie ujmować zobowiązania podatkowego w wysokości 14 mln zł.

W ocenie Zarządu kwoty rozpoznanych rezerw na podatek dochodowy oraz odroczonego podatku dochodowego prawidłowo odzwierciedlają ryzyka podatkowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Mając na uwadze nieodłączne ryzyko niepewności związane z istotnymi szacunkami dokonywanymi przez Zarząd w obszarze podatków oraz istotną niepewność związaną z rozliczeniami z tytułu podatku dochodowego, a także istnieniem niepewności co do interpretacji przez Zarząd przepisów prawa podatkowego uznaliśmy, że jest to kluczowe zagadnienie dla naszego badania.

Ujęcie inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Informacje na temat ujęcia księgowego wspólnych przedsięwzięć zostały przedstawione w nocie 4 i 10 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy Grupa zaprezentowała inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności w kwocie 63 mln zł. Na pozycję tą składają się dwa podmioty prawne powołane w celu realizacji konkretnej inwestycji deweloperskiej, w których Grupa posiada 50% udziałów w aktywach netto objętych wspólnym przedsięwzięciem oraz 100% udziałów w aktywach netto, które zgodnie z umową inwestycyjną są wyłączone z przedsięwzięcia na dzień 31 grudnia 2017 r.

Zgodnie z osądem Zarządu, umowy o współpracy z partnerami są traktowane jako wspólne przedsięwzięcie, ponieważ obie strony sprawują wspólną kontrolę nad inwestycją objętą umową, a wszystkie decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- zrozumienie i ocenę argumentów, które w ocenie Zarządu Jednostki dominującej przesądzą o tym, iż Grupa sprawuje 100% kontrolę nad aktywami netto wyłączonymi z przedsięwzięcia;
- analiza umów inwestycyjnych oraz ocena, czy postanowienia umowne w zakresie warunków realizacji przedsięwzięcia pozwalają na stwierdzenie, iż Grupa posiada wspólną kontrolę nad inwestycją w kontekście wymogów MSSF 11, w tym konsultacje z wewnętrznymi ekspertami w dziedzinie MSSF dla określenia prawidłowego i akceptowalnego ujęcia skutków zawartych umów w sprawozdaniu finansowym;
- weryfikacja wyceny aktywów netto we wspólnych przedsięwzięciach na dzień bilansowy obejmująca wycenę nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy (więcej w kluczowej sprawie badania: klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych) oraz analizę możliwych do odzyskania przepływów pieniężnych w przyszłości z danej inwestycji;
- ocena ujawnień przedstawionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zakresie dokonanego osądu

obu stron przedsięwzięcia spełniając wymogi zapisów MSSF 11. Ponadto, aktywa netto wyłączone z inwestycji deweloperskiej, w których Grupa ma 100% udziałów, są również zaprezentowane w linii inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności w myśl MSSF 10, ze względu na fakt, że w ocenie Zarządu wszystkie zobowiązania zewnętrzne, w tym kredyty mogą być regulowane z całego majątku tych podmiotów.

Mając na uwadze istotność pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, a także ze względu na złożoność zagadnienia i wrażliwość wyników analizy na przyjęte założenia, kwestia osądu, czy dana jednostka jest współzależna oraz sposób jej ujęcia księgowego stanowi, naszym zdaniem, kluczową kwestię badania.

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2017 r. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wynosi 471,7 mln zł.

W nocie 2.5 oraz notach 4 i 5 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa przedstawiła ujawnienia dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, w tym także kluczowe założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Grupa prezentuje jako nieruchomości inwestycyjne wszystkie grunty, zarówno własne, jak i grunty użytkowane w ramach użytkowania wieczystego, których przeznaczenia Zarząd jeszcze nie jest w stanie określić, tj. grunty, które nie są przeznaczone do sprzedaży, czy też grunty, na których nie jest planowane rozpoczęcie inwestycji budowlanej (prezentowane jako zapasy). Ustalenie poprawnej klasyfikacji posiadanych gruntów na moment nabycia wymaga dokonania przez Zarząd Jednostki dominującej znaczącego osądu. Klasyfikacja determinuje metodę wyceny tych gruntów na dzień bilansowy: zapasy wyceniane w cenie nabycia nie wyższej niż cena sprzedaży netto, a nieruchomości inwestycyjne wyceniane do wartości godziwej.

oraz ujawnień wymaganych w zakresie wspólnych przedsięwzięć.

W wyniku przeprowadzonych procedur badania, w tym także w oparciu o oświadczenia uzyskane od kierownictwa, uznaliśmy sposób ujęcia przez Zarząd transakcji w sprawozdaniu finansowym za uzasadniony i mający poparcie w uzyskanej dokumentacji.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- zrozumienie i ocenę procesu klasyfikacji nieruchomości z uwzględnieniem kryteriów dotyczących prezentacji jako aktywa przeznaczone do sprzedaży;
- przeprowadzenie testów szczegółowych dotyczących prawidłowości klasyfikacji na podstawie wybranej próby z populacji posiadanych nieruchomości;
- uzgodnienie wartości bilansowej wszystkich nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z otrzymanymi wycenami przygotowanymi przez niezależnych rzeczoznawców;
- sprawdzenie poprawności matematycznej i spójności metodologicznej istotnych wycen nieruchomości inwestycyjnych sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców;
- krytyczną ocenę (z wykorzystaniem wewnętrznych ekspertów PwC w zakresie wycen) zastosowanych metod wyceny oraz przyjętych przez Zarząd Jednostki dominującej założeń, parametrów i dokonanych szacunków służących określeniu wartości godziwej, takich jak m.in. stopy dyskontowej, stopy wzrostu cen sprzedaży;
- ocenę niezależności i profesjonalizmu rzeczoznawców;
- ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie klasyfikacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Dodatkowo, wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wiąże się z istnieniem nieodłącznego ryzyka niepewności związanego z prawidłowym oszacowaniem wartości i przyjęciem założeń determinujących wycenę, a także wrażliwość wyników na założenia leżące u podstaw tych wycen. Wartość nieruchomości inwestycyjnych jest mocno zależna od przyjętej metody wyceny oraz przyjętych parametrów i założeń, m.in. przyjętych faktycznych rynkowych transakcji w celu dokonania porównania, przyjętej stopy kapitalizacji, oczekiwanego dochodu z czynszów, czy też wszelkiego rodzaju mnożników bazujących na subiektywnej ocenie niemierzalnych cech, takich jak lokalizacja nieruchomości, czy jej atrakcyjność dla potencjalnych klientów.

Mając na uwadze powyższe, a także ze względu na istotność pozycji w sprawozdaniu finansowym Grupy, uznaliśmy kwestię klasyfikacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej za kluczową sprawę badania.

Na podstawie przeprowadzonych procedur badania, uznaliśmy metody wyceny, założenia i parametry przyjęte przez rzeczoznawców za racjonalne i mające poparcie w uzyskanej dokumentacji. Nie zidentyfikowaliśmy konieczności dokonywania istotnych korekt.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do

kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 395, z późn. zm.). Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedzialności zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były

najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy,

w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania z działalności.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest przeczytanie Sprawozdania z działalności, i czyniąc to, rozważenie czy nie jest ono istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydaje się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Sprawozdania z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 92 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 o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2014 r., poz. 133 z późn. zm.);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz l Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz

Jednostki dominującej i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w nocie 27 Sprawozdania z działalności Grupy.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani po raz pierwszy do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej 15 grudnia 2010 r. oraz ponownie uchwałą z dnia 9 czerwca 2017 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2010 r., to jest przez 7 kolejnych lat.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Wyszogrodzki.



Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 20 kwietnia 2018 r.

**VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017 R.**

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

Skonsolidowany portfel nieruchomości	4
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	9
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1 Informacje ogólne	10
1.1 Informacje o jednostce dominującej	10
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	11
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	12
2.1 Podstawa sporządzenia	12
2.2 Konsolidacja	16
2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD	18
2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	18
2.5 Nieruchomości inwestycyjne	19
2.6 Rzeczowe aktywa trwałe	19
2.7 Leasing	20
2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	20
2.9 Wartość firmy	21
2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych	21
2.11 Aktywa finansowe	21
2.12 Zapasy	22
2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	22
2.14 Kapitał podstawowy	23
2.15 Zobowiązania handlowe	23
2.16 Kredyty i pożyczki	23
2.17 Koszty finansowania	23
2.18 Złożone instrumenty finansowe	23
2.19 Wbudowane instrumenty pochodne	24
2.20 Podatek dochodowy	24
2.21 Odroczony podatek dochodowy	24
2.22 Świadczenia pracownicze	25
2.23 Rezerwy	25
2.24 Ujmowanie przychodów	25
2.25 Koszty	26
2.26 Dywidenda	26
2.27 Koszty finansowe z tytułu odsetek	26
2.28 Płatności oparte na akcjach	26
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	27
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	27
3.2 Zarządzanie kapitałem	29
4 Ważne oszacowania i osądy księgowe	29
5 Nieruchomości inwestycyjne	35
6 Wartość godziwa zabezpieczeń	36
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	37
8 Zapasy	38
9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

10	Wspólne przedsięwzięcia	38
11	Kapitał podstawowy	41
12	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	42
13	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	43
14	Wyemitowane obligacje	45
15	Zmiana stanu zadłużenia	46
16	Odroczony podatek dochodowy	46
17	Przychody	49
18	Koszt własny sprzedaży	49
19	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	50
20	Pozostałe przychody	50
21	Koszty administracyjne - pozostałe	50
22	Przychody i koszty finansowe	51
23	Podatek dochodowy	51
24	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	52
25	Pozycje warunkowe	53
26	Zobowiązania umowne	53
27	Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami	53
28	Sezonowość działalności	54
29	Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	54
30	Zbycie jednostek zależnych	55
31	Zdarzenia po dniu bilansowym	55
32	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	55
33	Wypłata dywidendy	55
34	Zysk na jedną akcję - podstawowy i rozwodniony	56
35	Segmenty sprawozdawcze	56
36	Nabycie jednostek zależnych	56

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Skonsolidowany portfel nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (Nota 5)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		31 grudnia 2017	Wartość godziwa
Solar (Viterra)	Lakia Investments		26 861
Aquarius	Robin Investments		24 066
Ursus	2/124 Gaston investments		32 980
Ursus	3/93 Gaston investments		35 150
Ursus	5/92 Gaston Investments		45 980
Ursus	6/150 Gaston Investments		18 360
Ursus	7/120 Gaston Investments		19 630
Ursus	12/132 Gaston Investments		29 150
Ursus	13/155 Gaston Investments		27 450
Ursus	16/88 Gaston Investments		2 768
Ursus	18 Gaston Investments		3 170
Ursus	19/97 Gaston Investments		7 390
Ursus	20/140 Gaston Investments		3 560
Ursus	Imes Poland		47 270
Wolbórz	HUB Developments		1 900
IRIS	Belise Investments		103 021
Ursus	Bolzanus		9 977
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			33 032
			471 715

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE KLASYFIKOWANE W POZYCJI AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

		Wartość godziwa na dzień 31.12.2017
Ursus	8/126 Gaston Investments	22 060
Ursus	9/151 Gaston Investments	8 262
Ursus	10/165 Gaston Investments	17 550
Ursus	15/167 Gaston Investments	16 936
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		3 731
		68 539

ZAPASY (Nota 8)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień		
		31 grudnia 2017	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Kamienica w Łodzi	Antigo Investments	2 451	2 451	2 451
Koszykowa	Elara Investments	1 340	1 340	1 340
		3 791	3 791	3 791
Jaktorów	Celtic Asset Management	220		220
Czosnów	Celtic Asset Management	480		480
Nowa Piasecznica	Antigo Investments	180		180
Lesznowola	Antigo Investments	14		14
Alsonemedi	Celtic Trade Park	736		736
		1 630		1 630
		5 421		5 421

Łączna wartość godziwa nieruchomości

545 675

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Przychody ze sprzedaży	17	19 924	20 022
Koszt własny sprzedaży	18	(2 522)	(2 051)
W tym:			
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		114	(1)
koszt wykonanych usług		(2 636)	(2 050)
ZYSK NA SPRZEDAŻY		17 402	17 971
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	19	(6 616)	(7 442)
Koszty administracyjne - pozostałe	21	(8 512)	(7 989)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(622)	(427)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej		(72)	(2 475)
Pozostałe przychody	20	223	3 010
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	7 761	4 722
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		7 631	3 680
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	30	7 613	(148)
ZYSK OPERACYJNY		24 808	10 902
Przychody finansowe	22	7 966	8 146
Koszty finansowe	22	(14 415)	(16 575)
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		18 359	2 473
Podatek dochodowy	23	(16 121)	(6 329)
ZYSK (STRATA) NETTO ROKU OBROTOWEGO		2 238	(3 856)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(75)	(72)
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		2 163	(3 928)
Zysk / Strata			
przypadająca na akcjonariuszy Spółki		2 238	(3 856)
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		2 163	(3 928)
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej:			
- z działalności kontynuowanej		2 163	(3 928)
		2 163	(3 928)
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	34	0,06	(0,12)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	34	0,06	(0,17)

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty na stronach od 10 do 57 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	471 715	558 706
Rzeczowe aktywa trwałe		734	829
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		3	30
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	10	63 072	32 572
Należności długoterminowe	7	931	365
Aktywa trwałe		536 455	592 502
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	5 421	5 468
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	7	7 282	10 229
- należności i pożyczki		5 325	5 169
- rozliczenia międzyokresowe		1 957	5 060
Obligacje		0	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	143 303	89 999
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży		156 006	109 398
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	29	68 539	14 075
Aktywa obrotowe		224 545	123 473
Aktywa razem		761 000	715 975

Noty na stronach od 10 do 58 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	11	3 935	3 286
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(17 199)	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	14	(27 909)	(27 909)
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 458)	(5 383)
Skumulowane zyski/straty		517 363	475 922
Kapitał własny razem		471 719	446 903
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	2 235	2 091
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	113 375	138 878
Wyemitowane obligacje	14	0	29 742
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	36 283	20 248
Zobowiązania długoterminowe		151 893	190 959
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	106 722	35 171
Wyemitowane obligacje	14	0	31 131
Wbudowany instrument pochodny	14	0	4 023
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	26 902	7 206
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		133 624	77 531
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	29	3 764	582
Zobowiązania razem		289 281	269 072
Pasywa razem		761 000	715 975

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD S.A.	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2016	3 286	(27 909)	0	(5 311)	987	479 778	450 831
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(72)	0	0	(72)
Strata za rok obrotowy	0	0	0	0	0	(3 856)	(3 856)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	(72)	0	(3 856)	(3 928)
Stan na 31 grudnia 2016	3 286	(27 909)	0	(5 383)	987	475 922	446 903
Stan na 1 stycznia 2017	3 286	(27 909)	0	(5 383)	987	475 922	446 903
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	11	0	(17 199)	0	0	0	(17 199)
Konwersja obligacji na kapitał	649	0	0	0	0	39 203	39 852
Razem transakcje z akcjonariuszami	649	0	(17 199)	0	0	39 203	22 653
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(75)	0	0	(75)
Zysk za rok obrotowy	0	0	0	0	0	2 238	2 238
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	(75)	0	2 238	2 163
Stan na 31 grudnia 2017	3 935	(27 909)	(17 199)	(5 458)	987	517 363	471 719

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Noty na stronach od 10 do 58 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy	
	zakończone	zakończone	
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016	
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	24	27 784	14 269
Odsetki zapłacone		(5 148)	(5 445)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		22 636	8 824
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(8 079)	(11 355)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(117)	(106)
Nabycie jednostki zależnej		(581)	0
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		25 531	69 600
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		0	40
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		40 250	2 099
Wpływy z wycofania wkładów we wspólnych przedsięwzięciach		18 034	0
Otrzymane dywidendy i zyski we wspólnych przedsięwzięciach		7 491	0
Otrzymane odsetki		0	44
Udzielone pożyczki		0	(347)
Środki pieniężne przejęte w drodze nabycia udziałów w jednostce zależnej		35	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		82 564	59 975
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Splata kredytów i pożyczek		(5 145)	(4 873)
Nabycie akcji własnych		(17 199)	0
Wykup obligacji		(30 000)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(52 344)	(4 873)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		52 856	63 926
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		89 999	26 073
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		142 855	89 999

 Elżbieta Donata Wiczkowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**1 Informacje ogólne****1.1 Informacje o jednostce dominującej***Dane o obecnej jednostce dominującej*

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

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

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

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 o wartości 3 483 tys. PLN. 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 o wartości 500 tys. PLN. 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.

Akcjonariusze Celtic Property Developments Plc stali się, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą Grupy.

Dane o spółce będącej jednostką dominującą przed datą połączenia

Spółka CPD Plc ("CPD Plc", "Spółka") została utworzona 20 grudnia 1990 r. w Jersey jako The East Europe Development Fund Limited. W dniu 24 października 2006 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Brytyjskie Wyspy Dziewicze, a w dniu 1 listopada 2007 r. nazwa Spółki została zmieniona na Celtic Property Developments S.A. W lutym 2010 r. siedziba Spółki została przeniesiona na Cypr pod nazwą Celtic Property Developments Plc. Adres Spółki do 22 lutego 2010 r. to Craigmuir Chambers, PO Box 71, Roadtown, Tortola, Brytyjskie Wyspy Dziewicze. W okresie 23 luty 2010 r. - 22 sierpień 2010 r. adres Spółki był następujący: 1 Naousis, 1 Karapatakis Building PC 6018, Larnaka, Cypr.

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony przez KNF prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2010 roku Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował akcje zwykłe na okaziciela serii B Spółki i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych.

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**1.1 Informacje o jednostce dominującej - c.d.**

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

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej jest następujący:

Zarząd:

Elżbieta Donata Wiczowska	Prezes Zarządu
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu
John Purcell	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Wiesław Oleś	Członek Rady
Mirosław Gronicki	Członek Rady
Andrew Pegge	Członek Rady
Michael Haxby	Członek Rady
Gabriela Gryger	Członek Rady

Na dzień 31 grudnia 2017 r. akcjonariuszami Spółki byli*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Coopertave Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	11 406 759	28,98%	28,980%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	6 942 424	17,64%	17,64%
The Value Catalyst Fund plc	Kajmany	4 567 681	11,61%	11,61%
QVT Fund LP	Kajmany	4 186 145	10,64%	10,64%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 327 645	5,91%	5,91%
LP Alternative Fund LP	USA	2 325 927	5,91%	5,91%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji		7 597 442	19,31%	19,31%
		39 354 023	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne na dzień 31 grudnia 2017 r.

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 33 spółki zależne ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały zamieszczone w notcie 2.2.

Czas trwania działalności poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy nie jest ograniczony. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Rokiem obrotowym CPD oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem IMES Poland Sp. z o.o., której dane zostały w związku z tym odpowiednio skorygowane.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej - c.d.

Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje:

- prowadzenie projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym,
- nabywanie gruntów i wznoszenie na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowanie istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni,
- wynajem budynków biurowych i magazynowych na własny rachunek,
- zarządzanie portfelami nieruchomości komercyjnych.

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych latach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

2.1 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, za wyjątkiem aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do poziomu wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2017 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Zmiany do MSR 12 **Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego** wynikających z wyceny instrumentów dłużnych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku).

Zmiany do MSR 7 **Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji** (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku).

Zmiany do MSSF 12 będące częścią zmian wynikających z **przeglądu MSSF 2014-2016** (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku).

Dodatkowe ujawnienie wymagane ze zmiany MSR 7 zostało przedstawione w nocie 15. Poza tym zastosowanie powyższych zmian standardów nie miało istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

MSSF 9 Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena oraz Rachunkowość zabezpieczeń zastępuje MSR 39. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

Standard wprowadza następujące kategorie aktywów finansowych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu i wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. 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 oraz ujmowanie jednorazowo w wyniku finansowym skutków renegotjacji warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązania z ksiąg. W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem.

Grupa zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2018 r., przyjmując podejście bez korygowania danych porównawczych.

MSSF 15 Przychody z umów z klientami - opublikowano dnia 11 września 2015 roku, mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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

Grupa zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r. przyjmując podejście bez korygowania danych porównawczych.

MSSF 16 Leasing - do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

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

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

Grupa zastosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Standard zastąpi dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

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

Grupa zastosuje MSSF 17 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Zmiany do **MSSF 2 Płatności w formie akcji** – Klasyfikacja i wycena płatności w formie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie), do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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 pracownika z tytułu transakcji opartych na akcjach.

Zmiany do **MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe** - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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 wyników jednostek sektora ubezpieczeniowego w związku z wdrożeniem MSSF 9.

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Zmiany do **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”** oraz **MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości).

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.

Zmiany do **MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach** - opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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

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

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

Wyjaśnienia do **MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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.

Zmiany do **MSR 40: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Zmiany do MSR 40 precyzują wymogi związane z przeklasyfikowaniem do nieruchomości inwestycyjnych oraz z nieruchomości inwestycyjnych.

Interpretacja **KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki** (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

KIMSF 22 wyjaśnia zasady rachunkowości dotyczące transakcji, w ramach których jednostka otrzymuje lub przekazuje zaliczki w walucie obcej.

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

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

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

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

Na dzień bilansowy przeprowadzono analizę wpływu zastosowania powyższych standardów i ich zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Z przeprowadzonych szacunków wynika że MSSF 9 nie będzie miał istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Ustalono, że konieczne jest wyliczenie ewentualnych korekt w związku z renegotiacją umowy kredytowej. Jej skutki, które uprzednio ujęte zostały poprzez korektę efektywnej stopy oprocentowania zobowiązania w celu rozliczenia różnicy pomiędzy wartością bilansową zobowiązania a wartością zdyskontowanych zmodyfikowanych przyszłych płatności przez oczekiwany okres finansowania, wg MSSF 9 są ujmowane jednorazowo w wyniku finansowym. Ustalono konieczność przeliczenia zamortyzowanego kosztu przy użyciu efektywnej stopy procentowej ustalonej na dzień zawarcia umowy kredytowej w związku z dokonaną modyfikacją umowy kredytowej. W oparciu o przeprowadzone kalkulacje Grupa szacuje, że łączny wpływ korekt z tego tytułu nie będzie istotny.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.**

Z przeprowadzonych szacunków wynika również, że MSSF 15 nie powinien mieć istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Pozostałe wyżej wymienione standardy i ich zmiany nie dotyczą działalności Grupy lub dotyczą jej w niewielkim stopniu, w związku z tym ich zastosowanie nie będzie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

2.2 Konsolidacja**(a) Jednostki zależne**

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym spółki celowe), w odniesieniu do których Grupa CPD ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu liczby akcji zapewniającej ponad połowę ogólnej liczby praw głosu. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa CPD kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można wykonać lub zamienić na akcje.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, od którego powstały lub od momentu przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę CPD. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

W razie konieczności wprowadzane są korekty do sprawozdań finansowych jednostek zależnych dostosowujące ich politykę rachunkowości do polityki Grupy.

Przejęcie przez Grupę jednostek rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany oraz zobowiązań wynikających z ustalenia elementu warunkowego wynagrodzenia umowy. Koszty związane z przejęciem ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w momencie poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Dla każdego przejęcia Grupa ujmuje udziały nie posiadające kontroli w jednostce przejmowanej według wartości godziwej lub według przypadającej na udziały nie posiadające kontroli proporcjonalnej części aktywów netto przejmowanej jednostki.

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy CPD. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty, chyba że wskazują one na utratę wartości. Tam, gdzie jest to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne podlegają zmianie dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę CPD.

(b) Jednostki współkontrolowane

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wynik, aktywa i zobowiązania następujących jednostek zależnych:

Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
1 Mandy Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2 Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
3 Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4 Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
5 Blaise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	0%	100%
		Celtic Investments Limited	100%	0%

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

			31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	
6	Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%
7	IMES Poland Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%
8	Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%
9	Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%
10	Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%
11	Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%
12	Buffy Holdings No 1 Ltd	Cypr	CPD S.A.	100%
13	Challange Eighteen Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%
14	Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%
15	Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	49%
			Smart City Sp. z o.o.	1%
16	2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
17	3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
18	Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	49%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	0%
			Smart City Sp. z o.o.	1%
19	5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
20	6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
21	7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
22	8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
23	9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
24	10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
25	11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	0%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	0%
26	12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
27	13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
28	14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	0%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	0%
29	16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
30	15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
31	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%
32	19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o.	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

			31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Nazwa	Państwo	Udziałowiec		
33 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
34 Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
35 Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
36 Smart City Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
37 Bolzanus Limited	Cypr	Buffy Holdings	100%	0%

2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy CPD:

- 28 czerwca 2017 r. Grupa zbyła spółkę zależną 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
- 27 lipca 2017 r. Grupa zbyła spółkę zależną 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.,
- 2 sierpnia 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. stała się spółką wspólnie kontrolowaną i zmieniła nazwę na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 2 sierpnia 2017 r. Grupa nabyła 100% udziałów spółki Bolzanus Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze.

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych*(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji*

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy CPD wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji Grupy CPD.

(b) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD

Wyniki i sytuację finansową wszystkich jednostek Grupy CPD (z których żadna nie prowadzi działalności w warunkach hiperinflacji), których waluty funkcjonalne różnią się od waluty prezentacji, przelicza się na walutę prezentacji w następujący sposób:

- (i) aktywa i zobowiązania w każdym prezentowanym bilansie przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na ten dzień bilansowy;
- (ii) dochody i koszty przelicza się według kursów średnich (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji; w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji); zyski i straty przelicza się według kursów średnich okresu sprawozdawczego z wyjątkiem zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, które się przelicza na PLN przy użyciu kursów z dni transakcji; oraz
- (iii) wszelkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Przy sprzedaży jednostki prowadzącej działalność za granicą, takie różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym jako część zysku lub straty ze sprzedaży. Wartość firmy i korekty do poziomu wartości godziwej, które powstają przy nabyciu jednostki zagranicznej traktuje się jako aktywa jednostki zagranicznej oraz przelicza według kursu zamknięcia na dzień bilansowy. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania długoterminowego przychodu z najmu lub czerpania przychodu z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki będące w Grupie CPD, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomość inwestycyjną składają się grunty własne, budynki własne oraz grunty w ramach leasingu operacyjnego (prawo wieczystego użytkowania).

Grunty, co do których przyszłe plany nie są pewne, są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Przyszłe plany mogą zależeć od ograniczeń zagospodarowania i stąd pozostają niepewnymi do momentu, gdy projekt inwestycji jest ostateczny i zostaną otrzymane niezbędne pozwolenia. Przeniesienie do lub z grupy nieruchomości inwestycyjnej jest dokonywane tylko w takim momencie, gdy nastąpi potwierdzona zmiana jej przeznaczenia. Przy przeniesieniu z grupy zapasów do grupy nieruchomości inwestycyjnej, która będzie wyceniona według wartości godziwej, różnica pomiędzy wartością godziwą nieruchomości na ten moment a jej wcześniejszą wartością księgową jest odniesiona do wyniku finansowego. Przy przeniesieniu z grupy nieruchomości inwestycyjnej wycenianej według jej wartości godziwej do grupy zapasów, kosztem nieruchomości przy późniejszym ujęciu zgodnie z MSR 2 jest jej wartość godziwa na dzień zmiany przeznaczenia.

Grunty w ramach leasingu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w przypadku, gdy spełniona jest definicja nieruchomości inwestycyjnej. Leasing operacyjny jest ujmowany jak gdyby był leasingiem finansowym.

Nieruchomość inwestycyjna jest ujmowana początkowo według poniesionych kosztów, w tym również kosztów transakcyjnych związanych z jej nabyciem. Koszt ten jest powiększony o koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnej w trakcie okresu, kiedy prowadzone są czynne prace związane z nieruchomością.

Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana według wartości godziwej. Wartość godziwa ustalana jest jako niższa spośród spodziewanej i udokumentowanej ceny sprzedaży oraz wyceny wynikającej z modelu obliczanej przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne, o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są przygotowywane co roku przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o. Portfolio nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniane zgodnie z RICS Valuation – Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość godziwa także odzwierciedla, według analogicznych założeń, wpływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością. Pewne wpływy są ujmowane jako zobowiązania, w tym zobowiązania leasingu finansowego z tytułu gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgową aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym są ponoszone. Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".

Zyski i straty ze zbycia nieruchomości ustalane są w drodze porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmowane są w wyniku finansowym, w pozycji "Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych".

2.6 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.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.6 Rzeczowe aktywa trwałe - c.d.**

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 Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację wykazywane są w wyniku finansowym 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 pomniejsza się 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 wyniku finansowym okresu w którym nastąpiło zbycie.

2.7 Leasing

(a) Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingodawcą

Nieruchomości leasingowane oddane w leasing operacyjny zostały ujęte jako nieruchomości inwestycyjne w bilansie. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego ujmowane są jako przychód metodą liniową przez okres leasingu.

(b) Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingobiorcą

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego, po pomniejszeniu o ewentualne specjalne oferty promocyjne uzyskane od leasingodawcy (finansującego), obciążają koszty metodą liniową przez okres obowiązywania leasingu.

Grunt leasingowany przez Grupę CPD w ramach leasingu operacyjnego jest zaklasyfikowany i zaksięgowany jako nieruchomość inwestycyjna jedynie jeżeli wszystkie wymagane warunki są spełnione:

- spełniona jest pozostała część definicji nieruchomości inwestycyjnej;
- leasing operacyjny jest zaksięgowany jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17 Leasing
- Grupa CPD wykorzystuje model wartości godziwej opisany w MSR 40 dla ujmowania aktywów.

W tym przypadku leasing finansowy jest ujmowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej nieruchomości objętej leasingiem i bieżącej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu. Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie i koszty finansowe przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania, po pomniejszeniu o koszt finansowy, ujmowane są w pozostałych zobowiązaniach długoterminowych.

2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

Na wartości niematerialne składają się licencje na oprogramowanie komputerowe. Nakłady na nabyte licencje są kapitalizowane w wysokości kosztów poniesionych na ich nabycie oraz kosztów ponoszonych na doprowadzenie tego oprogramowania do użytkowania. Licencje na oprogramowanie są amortyzowane przez szacowany okres ich użytkowania (od 3 do 5 lat) metodą liniową.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.9 Wartość firmy

Zasady ustalania wartości firmy na moment przejęcia jednostki zależnej zostały przedstawione w notcie 2.2.

Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokację robi się do takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała.

Wartość firmy powstającą w wyniku przejęcia podmiotu zagranicznego oraz jakiegokolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań do poziomu wartości godziwej, powstałe w drodze przejęcia podmiotu zagranicznego traktuje się jako aktywa i pasywa podmiotu zagranicznego i przelicza po kursie zamknięcia. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania, takie jak wartość firmy, nie podlegają amortyzacji, lecz corocznie są testowane pod kątem możliwej utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. 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. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębne przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Niefinansowe aktywa, inne niż wartość firmy, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.11 Aktywa finansowe

Grupa CPD posiada aktywa finansowe zaliczane 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.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści z tytułu ich własności.

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 skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.11 Aktywa finansowe - c.d.

Należności ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności i pożyczek jest ustalany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek, że Grupa CPD nie będzie w stanie ściągnąć pojedynczej lub grupy należności zgodnie z pierwotnym terminem zapadalności. Poważne trudności finansowe dłużnika, wysokie prawdopodobieństwo upadłości lub innej reorganizacji finansowej dłużnika, naruszenie umowy lub zaleganie w płatnościach są przesłankami, które wskazują na utratę wartości należności handlowych i pożyczek. Kwotę odpisu określa się jako różnicę między wartością księgową, a wartością bieżącą szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych wg pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

Do tej kategorii Grupa zalicza również środki pieniężne. 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.

2.12 Zapasy

Na zapasy składają się nakłady ponoszone w związku z nieruchomościami oczekującymi lub będącymi w trakcie budowy w celu ich późniejszej sprzedaży, nakłady ponoszone na projekty budownictwa mieszkaniowego oraz nakłady na działki przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.

Zapasy wykazywane są w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia, nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszty sprzedaży.

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

- poniesione koszty związane z projektem lub jego etapem, który nie jest gotowy do sprzedaży (produkcja w
- poniesione koszty dotyczące niesprzedanych jednostek związanych z projektem lub jego etapem dostępnym do sprzedaży (wyroby gotowe).

Na koszty projektowe składają się:

- a) grunty lub prawo użytkowania gruntów,
- b) koszty prac podwykonawców,
- c) koszty związane z planowaniem i projektowaniem,
- d) koszty finansowania w zakresie, w którym można je bezpośrednio przypisać do realizacji projektu,
- e) opłaty związane z realizacją projektu,
- f) koszty stałe budowy i pozostałe koszty pośrednie.

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży jest klasyfikowana jako aktywo trwale przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5. Aktywa trwale są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Te aktywa są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, a ich sprzedaż w ciągu 12 miesięcy uważana jest za wysoce prawdopodobną.

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

- zarząd jest zdecydowany wypełnić plan sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej;
- został zainicjowany aktywny plan w celu znalezienia nabywcy;
- nieruchomość inwestycyjna jest aktywnie oferowana do sprzedaży w uzasadnionej cenie w stosunku do jej bieżącej wartości rynkowej;
- oczekuje się, że sprzedaż można zakwalifikować jako zakończoną transakcję w ciągu roku od momentu klasyfikacji;
- jest wysoce nieprawdopodobne, że do planu zostaną wprowadzone istotne zmiany lub plan zostanie wycofany.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży- c.d.

Grupa CPD wycenia nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży w wartości godziwej. Pozostałe aktywa trwale (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży są ujmowane według niższej z dwóch kwot: wartości księgowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Jeżeli Grupa CPD zakwalifikowała aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży, lecz powyższe kryteria nie są już spełniane, Grupa CPD przestaje klasyfikować aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży.

2.14 Kapitał podstawowy

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału podstawowego.

2.15 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 zobowiązań krótkoterminowych koszt zamortyzowany równy jest wartości nominalnej.

2.16 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 Grupa nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2.17 Koszty finansowania

Koszty finansowania zewnętrznego poniesione bezpośrednio w związku z budową kwalifikowanego aktywa są kapitalizowane przez okres wymagany do ukończenia projektu i doprowadzenia go do zamierzonego użytkowania.

2.18 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.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.19 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.

2.20 Podatek dochodowy

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania - zgodnie z lokalnym prawem podatkowym) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

2.21 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczonego 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. Odroczonego 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.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.22 Świadczenia pracownicze

Polskie Spółki Grupy CPD odprowadzają 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. Grupa CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Grupa CPD 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 skonsolidowanym 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.

2.23 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Grupa 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.

2.24 Ujmowanie przychodów

Na przychody składają się przychody ze sprzedaży zapasów, z najmu, opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz przychody z tytułu doradztwa w zakresie nieruchomości.

Grupa CPD ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju transakcji. Grupa CPD opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów.

(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 w następstwie podpisania aktu notarialnego) wynikającego z posiadanej nieruchomości, pod warunkiem, że Grupa CPD uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie.

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

(d) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.25 Koszty

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, odpis z tytułu utraty wartości jest ujmowany natychmiast jako koszt. Wartość bilansową sprzedanych zapasów ujmuje się jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

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

Koszty administracyjne związane z nieruchomością obejmują koszty, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, koszty utrzymania, składki ubezpieczeniowe, wyceny, itp. Są one ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Pozostałe koszty administracyjne 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.

2.26 Dywidenda

Dywidendy należne akcjonariuszom Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy CPD na koniec okresu, w którym zostały uchwalone przez walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

2.27 Koszty finansowe z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w skonsolidowanym wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów, które są kapitalizowane do wartości aktywów kwalifikowanych.

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.

2.28 Płatności oparte na akcjach

Grupa ujmuje dobra lub usługi otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności opartych na akcjach w momencie, gdy otrzymuje te dobra lub usługi. Jednocześnie ujmowany jest odpowiadający im wzrost w kapitale własnym, jeśli dobra lub usługi otrzymano w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w instrumentach kapitałowych lub zobowiązanie, jeśli dobra lub usługi nabyto w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych.

Grupa wycenia usługi pracownicze otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji w wartości godziwej i rozlicza w koszty przez okres nabywania praw.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3. Zarządzanie ryzykiem finansowym****3.1 Czynniki ryzyka finansowego**

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości odnoszące się do powyższych instrumentów finansowych opisane są w Nocie 2. Ogólna polityka Grupy CPD dotycząca zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

*(a) Ryzyko rynkowe**(i) Ryzyko zmiany kursu walut*

Zarząd Grupy CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i podejmuje działania adekwatne do sytuacji. Ryzyko kursowe, które powstaje w związku z obsługą długu walutowego jest minimalizowane poprzez generowanie przychodów z najmu, jak również negocjowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w walucie, w której zaciągnięty jest kredyt inwestycyjny. Aktualnie Grupa CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Zadłużenie w walutach obcych - EUR	106 766	152 855
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany kursu walutowego	1 068	1 529
Tarcza podatkowa	203	290
Wpływ na wynik netto	865	1 238

(ii) Ryzyko cenowe

Grupa CPD narażona jest na ryzyko cenowe związane z wartością nieruchomości oraz ryzyko przychodów z najmu, które to nie są ryzykami finansowymi.

(iii) Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa CPD, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy CPD ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z długoterminowymi kredytami bankowymi (nota 13). Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji. Zmienna stopa procentowa w odniesieniu do 80% wartości kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną Belise zamieniona została na stopę stałą za pomocą kontraktu IRS. Poza tym na dzień bilansowy Grupa CPD nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	106 766	118 980
Koszty odsetek	5 263	7 948
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	1 068	1 190
Tarcza podatkowa	203	226
Wpływ na wynik netto	865	964

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3.1 Czynniki ryzyka finansowego-c.d.***(b) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i należności. Ograniczane jest poprzez deponowanie środków pieniężnych w bankach o wysokiej wiarygodności (głównie ING Bank Śląski, mBank, BZ WBK). W przypadku banków i instytucji finansowych spółka korzysta w podmiotów, które mają następujące długoterminowe ratingi podmiotu (Long-term IDR) przyznane przez niezależną agencję ratingową (Fitch Agency):

- ING Bank Śląski - A
- BZ WBK - BBB+
- mBank - BBB

W odniesieniu do należności z tytułu usług najmu Grupa ma ustanowione zabezpieczenia w postaci depozytów gotówkowych lub gwarancji bankowych, a w przypadku należności z tytułu sprzedaży budynków poprzez depozyt u niezależnego agenta. Ocena ryzyka kredytowego w stosunku do należności nieobjętych zabezpieczeniami bazuje na: ocenie pozycji finansowej wierzycieli, doświadczeniach z przeszłej współpracy oraz innych czynnikach.

Nie wszystkie należności Grupy są zabezpieczone depozytami lub gwarancjami. Grupa aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonywanie ich odpisu aktualizującego.

(c) 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. Grupa CPD 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 Grupy CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Z wyjątkiem aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 133.624 tys. zł (w tym zobowiązania z tyt. kredytów bankowych 26.902 tys. zł) i są niższe niż aktywa obrotowe o 22.382 tys. zł. Szczegółowy opis sytuacji odnośnie zobowiązań z tytułu kredytów został przedstawiony w notce 13 "Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy".

W tabeli poniżej ujęto analizę zobowiązań finansowych Grupy wg terminów zapadalności odpowiednio do pozostałego na dzień bilansowy okresu do umownego terminu zapadalności. Na kwoty ujawnione w tabeli składają się umowne niezdykontowane przepływy pieniężne:

Na dzień 31.12.2017	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	28 527	74 103	121 464
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	84 752	2 235	0
	113 279	76 338	121 464
Na dzień 31.12.2016	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	9 176	87 341	166 617
Wyemitowane obligacje	35 154	29 742	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	28 376	2 091	0
	72 706	119 174	166 617

Ogólny spadek w porównaniu do poprzedniego roku wynika głównie z konwersji i wykupu wyemitowanych obligacji, poparty spłaćaniem kredytów bankowych oraz przeniesieniem zobowiązań dotyczących wieczystego użytkowania gruntów do grupy do zbycia. Na ich wzrost wpłynęły przyjęte zadatki na przyszłe zbycie aktywów należących do grupy.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3.2 Zarządzanie kapitałem**

Celem Grupy CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz dla innych zainteresowanych stron, przy jednoczesnej optymalizacji kosztu kapitału.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa 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 sumę kredytów, pożyczek i obligacji (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w skonsolidowanym bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Strategią Grupy CPD jest utrzymanie współczynnika struktury finansowania na poziomie poniżej 40%

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Kredyty razem, w tym leasing finansowy (nota 13)	140 277	146 084
Zobowiązanie z tyt.wyemitowanych obligacji (nota 14)	0	64 896
Zobowiązania handlowe i inne (nota 12)	108 957	37 262
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 9)	-143 303	-89 999
Zadłużenie netto	105 931	158 243
Kapitał własny	471 719	446 903
Kapitał razem	577 650	605 146
Współczynnik struktury finansowania	18,3%	26,1%

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie.

Zarząd dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywają się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówiono poniżej.

Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych

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

Wartość godziwa wbudowanego elementu pochodnego, była oszacowana w ramach poziomu 2, za pomocą połączenia dwóch metod: drzew dwumianowych, w części dotyczącej kształtowania się kursu akcji, oraz metody monte carlo, na potrzeby analizy zmienności kursu walutowego i wyznaczana jako różnica pomiędzy wyceną obligacji według wartości godziwej, a wartością obligacji z wyłączeniem elementu pochodnego, ustaloną według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe- c.d.

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w BZ WBK S.A.

Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

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

Wartość godziwa kontraktu zabezpieczającego stopę procentową ustalana jest jako różnica zdyskontowanych odsetkowych przepływów pieniężnych opartych o zmienną oraz o stałą stopę procentową. Danymi wejściowymi są dane rynkowe dotyczące stóp procentowych.

Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

Na dzień 31.12.2017 wartość transakcji IRS wynosi 479 tys. PLN.

Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć

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

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

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

W dniu 22 lutego 2017 r. została podpisana kolejna umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Challenge Eighteen Sp. z o.o., 4/113 Gaston Investments z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązаныmi z Grupą tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Umowa przewiduje realizację wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe- c.d.

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

- aktywa i zobowiązania przeznaczone do realizacji inwestycji zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie udziałami przysługującymi stronom na mocy umowy inwestycyjnej (strony mają równe prawa do aktywów, zobowiązań oraz podziału zysku);

- grunty wyłączone na mocy umowy inwestycyjnej z zakresu wspólnego przedsięwzięcia oraz związane z nimi aktywa i zobowiązania zostały również zaprezentowane w pozycji „Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności”, z tym pełne prawo do tych aktywów i zobowiązań przysługuje Grupie CPD (Grupa CPD zachowała 100% praw do podziału zysku, aktywów i zobowiązań związanych w wyłączonych gruntami, zaś Grupa Unidevelopment nie posiada żadnych praw do tych gruntów).

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 10.

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

(i) nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnym. Pozycja ta obejmuje głównie nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Jaktorowie, Czosnowie, Lesznoli i Nowej Piasecznicy, oraz kamienice z lokalami mieszkalnymi zlokalizowane w Warszawie i Łodzi, które w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentowane są jako zapasy i wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto oraz niezabudowany grunt w miejscowości Wolbórz sklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna i wyceniany według wartości godziwej;

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

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

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

Poszczególne grupy nieruchomości zostały wycenione przez Grupę przy użyciu następujących zasad:

Corocznie Grupa zleca dokonanie posiadanych nieruchomości według wartości godziwych na dzień bilansowy. W oparciu o uzyskane wyceny decyduje o konieczności ujęcia odpisów związanych z utratą wartości nieruchomości wykazywanych według ceny nabycia lub aktualizacji wyceny nieruchomości wycenianych według wartości godziwej.

Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych", natomiast zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe- c.d.

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

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

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

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

Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.

Wycena gruntu przewidzianego pod realizację zabudowy mieszkalno-komercyjnej odbywa się przy zastosowaniu metody rezydualnej. Wartość takiej nieruchomości określa się jako różnicę pomiędzy spodziewanymi wpływami ze sprzedaży zakończonych projektów, a wartością kosztów niezbędnych do ich realizacji i zakładanego zysku dewelopera.

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.**

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie metod i założeń przyjętych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartościach godziwych (wraz z informacją odnośnie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych) - 31.12.2017:

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji/koszt budowy za m2	przewidywane stawki czynszów/cena sprzedaży za m2	stopa dyskonta
budynki biurowe	metoda dochodowa/ poziom 3	7,75% - 9,00%	8,83 - 11,75	9% - 10%
grunt w Ursusie - przeznaczenie mieszkalno-komercyjne oraz na cele publiczne	metoda rezydualna / poziom 3 oraz metoda porównawcza/ poziom 2	3 650	5 850	3,00%

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie metod i założeń przyjętych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartościach godziwych (wraz z informacją odnośnie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych) - 31.12.2016:

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji/koszt budowy za m2	przewidywane stawki czynszów/cena sprzedaży za m2	stopa dyskonta
budynki biurowe	metoda inwestycyjna/ poziom 3	7,75% - 9,00%	9,36-11,75	9% - 10%
grunt w Ursusie - przeznaczenie mieszkalno-komercyjne i na cele publiczne	metoda rezydualna / poziom 3 oraz metoda porównawcza/ poziom 2	3 600	5 700	3,00%

W związku z zastosowaniem zróżnicowanych metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych zmienne szacunkowe w różnym stopniu wpływają na uzyskiwane wartości godziwe. Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych na zmiany kluczowych zmiennych szacunkowych, przy założeniu ich określonego wzrostu lub spadku. Przy czym analiza przeprowadzana jest niezależnie dla każdej zmiennej przy założeniu niezmiennych innych wartości szacunkowych.

Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnych	Wartość godziwa	Zmienna szacunkowa	Zakładana fluktuacja zmiennej szacunkowej	Wpływ na wycenę
dochodowa	153 948	stopa kapitalizacji	+/- 0,25 pp	-2 695 / 3 165
		stopa dyskontowa	+/- 0,25 pp	-2 695 / 3 123
		stawka najmu	+/- 5%	6 852 / -7 297
rezydualna	239 040	stopa dyskontowa	+/- 0,25 pp	-1 409 / 1 537
		koszt budowy 1 m2	+/-1,4%	-16 263 / 16 263
		cena sprzedaży 1m2	+/- 0,9%	8 964 / -8 999
pozostałe metody	78 727	niewrażliwe na zmienne szacunkowe	n/d	n/d

471 715

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.

Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnościowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. 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.

W związku ze zmianami w ustawie o podatku dochodowym na przestrzeni lat istnieje ryzyko odmiennej interpretacji przepisów prawa przez organy skarbowe w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych. Ocena ryzyka w dużej mierze uzależniona jest od formy prawnej transakcji, tj. czy transakcja stanowi sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych lub sprzedaż aktywów (nieruchomości inwestycyjnych).

Na 31 grudnia 2017 Grupa nie rozpoznała zobowiązania z tytułu podatku odroczonego wynikającego z dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne, ponieważ w ocenie zarządu spełnione są oba warunki przewidziane w MSR 12 par. 39, tj. CPD ma kontrolę nad momentem realizacji wspomnianych różnic przejściowych, a także z dużym prawdopodobieństwem w przewidywalnej przyszłości nie dojdzie do ich realizacji. Osąd dotyczy spółek zależnych posiadających nieruchomości w Ursusie, a w szczególności intencji dotyczącej formy prawnej ich przyszłego zbycia. Jeśli zobowiązanie związane z powyższymi dodatnimi różnicami przejściowymi wynikającymi z inwestycji w spółki zależne posiadające nieruchomości w Ursusie było rozpoznane, jego wartość na 31 grudnia 2017 wyniosłaby 35.956 tys. zł.

W związku z dodatnimi różnicami przejściowymi wynikającymi z inwestycji w spółki zależne, których realizacja jest prawdopodobna w przewidywalnej przyszłości na 31 grudnia 2017 Grupa rozpoznała zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego o wartości 7.270 tys. zł (Nota 15) (na 31 grudnia 2016 nie rozpoznano zobowiązania, ponieważ realizacja różnic przejściowych nie była prawdopodobna w przewidywalnej przyszłości).

Ponadto, w świetle obowiązujących postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Grupę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**5 Nieruchomości inwestycyjne**

	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2016
Stan na początku roku/okresu	558 706	651 094
Nakłady inwestycyjne	8 079	11 355
Nabycie	4 390	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z nabytą nieruchomością	4 065	0
Zbycie nieruchomości	(62)	(4 574)
Przeniesienie do zapasów	(16 644)	0
Przeniesienie do wspólnego przedsięwzięcia	(33 160)	(16 012)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do wspólnego przedsięwzięcia	(1 037)	(519)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(68 746)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(17)	(4 829)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(3 731)	(581)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	87	0
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	7 528	(44)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(64 530)	(13 160)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	280	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	7 761	4 722
	471 715	558 706

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku zgodnie z normami Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book") opublikowanymi w lutym 2003 r., które weszły w życie 1 maja 2003 r., oraz Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez RICS, które weszły w życie 30 marca 2012 r.

Na koniec 2017 r. łączna wartość godziwa nieruchomości prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "nieruchomości inwestycyjne" była niższa o 87,0 mln zł od analogicznej wartości wykazanej na koniec roku 2016. Spadek wartości nieruchomości nastąpił głównie w wyniku przeniesienia nieruchomości należącej do spółki Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. do zapasów oraz do wspólnego przedsięwzięcia (wartość nieruchomości przeniesionej do zapasów 16,6 mln zł, zaś do wspólnego przedsięwzięcia: 33,2 mln zł), jak również w związku z przeniesieniem nieruchomości należących do spółek 8/126 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k., 9/151 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k., 10/165 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k. oraz 15/167 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k. do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W ciągu 2017 roku Grupa rozpoznała zysk na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 7,8 mln zł.

W dniu 22 lutego 2017 r. Grupa podpisała umowę inwestycyjną na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5 Nieruchomości inwestycyjne - cd

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD S.A. tj. Ursa Park Smart City Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (poprzednia nazwa 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa) w Warszawie, będącej wieczystym użytkownikiem działek nr 113/1, 113/2, 113/4, 113/5 nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 4,944 ha i znajdujących się przy ul. Traktorzystów w Warszawie. Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha zostanie zrealizowana w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie pełniła rolę inwestora zastępczego.

W pierwszym kwartale 2017 r. część nieruchomości inwestycyjnej o wartości 16.644 tys. zł, związanej z realizacją I etapu przedsięwzięcia została przeniesiona do zapasów, a następnie uznana jako wkład do wspólnego przedsięwzięcia, natomiast w trzecim kwartale w linii inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach została zaliczona wartość nieruchomości w kwocie 33.160 tys zł przeznaczony na drugi etap inwestycji, a która to nie jest objęta umową inwestycyjną na dzień bilansowy. Łącznie wspólnego przedsięwzięcia dotyczyły nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości 49.804 tys. zł, a dalsze informacje znajdują się w notcie 10.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne, które w 2017 r. wynosiły 8,1 mln zł dotyczyły głównie nakładów na nieruchomości w Ursusie.

Dalsze informacje dotyczące wyceny na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w notcie 4.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

W związku z tym, że wycena nieruchomości jest pomniejszona o opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, "księgową wartość godziwą" nieruchomości została powiększona o wartość zobowiązania finansowego z tytułu użytkowania. Takie ujęcie powoduje podwyższenie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej o kwotę zobowiązania z tytułu dzierżawy.

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Nieruchomości inwestycyjne wycenione wg wyceny rzeczoznawcy	428 706	532 569
Nieruchomości inwestycyjne wycenione wg ceny sprzedaży	9 977	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	33 032	26 137
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	471 715	558 706

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016
- przynoszących dochody z czynszów	4 550	4 096
- pozostałych	213	245
	4 763	4 341

6 Wartość godziwa zabezpieczeń

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Aquarius	24 066	25 394
Ursus	47 270	80 660
Cybernetyki 7b (Solar)	26 861	31 676
IRIS	103 021	104 849
	201 218	242 579

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**6 Wartość godziwa zabezpieczeń - c.d.**

Nieruchomości: Aquarius, Cybernetyki 7B (Solaris) oraz IRIS stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych opisanych dalej w notcie 13.

Część nieruchomości w Ursusie została obciążona hipoteką jako zabezpieczenie zawartych warunkowych umów sprzedaży.

7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Należności handlowe	1 610	1 715
Rozliczenie międzyokresowe	1 957	5 060
Należności publicznoprawne	3 482	3 368
Należności od jednostek powiązanych	233	86
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	7 282	10 229
Należności długoterminowe	931	365
Razem należności handlowe i należności pozostałe	8 213	10 594

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej. Większość należności handlowych z tytułu najmu jest zabezpieczonych. Grupa CPD wymaga od swoich najemców zabezpieczenia w postaci ekwiwalentu w wysokości miesięcznego - trzymiesięcznego czynszu. Należności z tytułu najmu są głównie zabezpieczone poprzez depozyty bankowe.

Największą pozycję należności handlowych oraz pozostałych należności stanowią należności publicznoprawne, na które składają się główne należności z tytułu VAT. Drugą największą pozycją należności są rozliczenia międzyokresowe. Pozycja ta obejmuje głównie saldo związane z liniowym rozliczaniem przychodów z tytułu najmu w przypadku najemców, którzy w początkowym okresie mają zagwarantowane okresy bezczynszowe, lub gdy płacona stawka za wynajem w tym okresie jest istotnie niższa. Łączne saldo z tego tytułu na 31.12.2017 wynosi 1,4 mln zł, z czego 0,9 mln jest długoterminowe, a 0,5 mln zł krótkoterminowe.

Grupa CPD ujęła stratę w wysokości 28 tys. zł z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2017 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2016 r.: 185 tys. zł). Strata została ujęta w pozycji "pozostałe koszty administracyjne" w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Należności handlowe

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Bieżące	1 610	1 715
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	239	319

Należności pozostałe

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	107	313

Odpisy aktualizujące wartość należności

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
- <i>należności handlowe:</i>		
Bilans otwarcia	632	684
- zwiększenia	28	185
- zmniejszenia (rozwiązanie odpisu)	(314)	(237)
Bilans zamknięcia	346	632

Maksymalna kwota narażenia na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy odpowiada kwocie wartości bilansowej należności. Zdaniem Zarządu nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa CPD ma dużą grupę najemców.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8 Zapasy

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Produkcja w toku	2 451	2 810
Wyroby gotowe	1 340	820
Towary handlowe	1 630	1 838
	5 421	5 468

Wyroby gotowe obejmowały zakończoną inwestycję Koszykowa (Polska), natomiast towary handlowe - inwestycje w Czosnowie, Nowej Piasecznicy, Lesznowoli, Jaktorowie, w Alsonemedi (Węgry). Kamienica w Łodzi klasyfikowana była jako produkcja w toku.

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Na początku roku/okresu	5 468	5 296
Nakłady inwestycyjne	3 058	31
Przeniesienie z grupy nieruchomości inwestycyjnej	16 644	0
Wniesienie nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia (nota 10)	(19 686)	0
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	114	(1)
Różnice kursowe	(177)	142
Na dzień bilansowy	5 421	5 468

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa przeniosła do zapasów nieruchomości inwestycyjną, związaną z realizacją I i II etapu inwestycji Urza Park, polegającej na budowie kompleksu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W trzecim kwartale 2017 r. W związku z wejściem w życie umowy wspólnego przedsięwzięcia dotyczącego spółki Urza Park Smart City Sp. z o.o. sk. Grupa wniosła powyższą nieruchomość łącznie z gruntem przeznaczonym na przyszłe etapy projektu do wspólnego przedsięwzięcia.

9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	35 745	11 145
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 131	3 324
Krótkoterminowe depozyty bankowe	104 427	75 530
	143 303	89 999

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

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

10 Wspólne przedsięwzięcia

W dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd została podpisana umowa inwestycyjna dotycząca realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

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

W dniu 22 lutego 2017 r. Grupa podpisała kolejną umowę inwestycyjną na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Wspólne przedsięwzięcia- c.d.**

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD S.A. tj. Ursa Park Smart City Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (poprzednia nazwa 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa) w Warszawie, będącej wieczystym użytkownikiem działek nr 113/1, 113/2, 113/4, 113/5 nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 4,944 ha i znajdujących się przy ul. Traktorzystów w Warszawie. Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha zostanie zrealizowana w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie pełniła rolę inwestora zastępczego.

W wyniku realizacji postanowień umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. w dniu 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment przystąpiła do 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w charakterze komandytariusza. Równocześnie Gaston Investments zbył ogół praw i obowiązków komplementariusza na rzecz innej spółki zależnej, tj. Smart City sp. z o. o., a w konsekwencji 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zmieniła nazwę na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	16 486	32 572
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	46 586	0
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.		
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	32 572	14 512
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	7 855	3 680
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(16 266)	0
Udział grupy w wypłatach z zysku	(7 491)	0
Włączenie gruntu oświatowego do wspólnego przedsięwzięcia	0	14 511
Pozostałe korekty	(184)	(131)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	16 486	32 572
- w tym aktywa netto nie objęte umową inwestycyjną do których CPD ma 100% praw	11 965	12 599

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	0
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia	48 395	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(1 809)	0
Bilans zamknięcia	46 586	0
- w tym aktywa netto nie objęte umową inwestycyjną do których CPD ma 100% praw	31 760	0

Informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

10 Wspólne przedsięwzięcia- c.d.

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	14 015	14 121
Środki trwałe	17	22
Nieruchomości inwestycyjne	13 998	14 099
Aktywa obrotowe razem, w tym:	10 522	79 590
Zapasy	9 702	56 267
Należności	8	5 293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	812	18 030
Suma aktywów	24 537	93 711
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	3 528	28 767
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 495	25 829
Rezerwy	2 033	2 938
Zobowiązania długoterminowe razem	0	12 230
Kredyty	0	12 230
Zobowiązania razem	3 528	40 997
Aktywa netto	21 009	52 714
% udziałów w aktywach netto nie objętych umową inwestycyjną	100%	100%
Udział Grupy w aktywach netto nie objętych umową inwestycyjną	11 965	12 599
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	4 521	20 058
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	0	(19)
Korekty konsolidacyjne	0	(66)
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	16 486	32 572

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Przychody ze sprzedaży	70 951	45 311
Przychody z tytułu odsetek	58	72
Koszt z tytułu odsetek	14	0
Wynik działalności kontynuowanej	15 810	11 121

Grupa rozpoznała zysk w związku z inwestycją we wspólne przedsięwzięcie w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 9.440 tys. zł.

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	31 834	0
Wartości niematerialne i prawne	74	0
Nieruchomości inwestycyjne	31 760	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	42 517	0
Zapasy	32 839	0
Należności	7 666	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 012	0
Suma aktywów	74 351	0

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Wspólne przedsięwzięcia- c.d.**

Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	12 939	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12 939	0
Zobowiązania razem	12 939	0
Aktywa netto	61 412	0
% udziałów w aktywach netto nie objętych umową inwestycyjną	100%	100%
Udział Grupy w aktywach netto nie objętych umową inwestycyjną	31 760	0
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	14 826	0
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	46 586	0

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Przychody ze sprzedaży	67	0
Koszt z tytułu odsetek	1	0
Wynik działalności kontynuowanej	(1 954)	0

Grupa rozpoznała w rachunku wyników stratę związaną ze spadkiem wartości wspólnego przedsięwzięcia w spółce Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 1.809 tys. zł.

11 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji w tysiącach		Wartość akcji	
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Akcje zwykłe serii B	32 336	32 336	3 233	3 233
Akcje zwykłe serii C	163	163	16	16
Akcje zwykłe serii D	76	76	8	8
Akcje zwykłe serii E	89	89	9	9
Akcje zwykłe serii F	199	199	20	20
Akcje zwykłe serii G	6 491	0	649	0
Razem	39 354	32 863	3 935	3 286

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

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

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**11 Kapitał podstawowy- c.d.**

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

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

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

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

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

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

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

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Kaucje najemców	2 235	2 091

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Zobowiązania handlowe	655	1 451
Pozostałe zobowiązania	219	8 448
Otrzymane zaliczki	79 250	5 000
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	12 179	6 795
Kaucje najemców	272	352
Rozliczenia międzyokresowe bierne	14 147	13 125
Razem	106 722	35 171

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 Grupa CPD zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

Otrzymane zaliczki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży udziałów Bolzanus Limited oraz działek należących do 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., IMES Polska Sp. z o.o i Antigo Investments Sp. z o.o., a także z otrzymanych kwot stanowiących przyszłe przychody z tytułu świadczenia innych usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Największą część rozliczeń międzyokresowych biernych na 31 grudnia 2017 r. stanowi rezerwa na potencjalne ryzyko podatkowe w kwocie 9,8 mln zł.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy**

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	80 176	112 094
Pochodny instrument finansowy IRS	167	647
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33 032	26 137
	113 375	138 878
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	26 590	6 886
Pochodny instrument finansowy IRS	312	320
	26 902	7 206
Kredyty i pożyczki razem	140 277	146 084

Według stanu na 31 grudnia 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 37.722 tys zł (z czego 21.893 tys. zł prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 15.829 prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 69.044 tys zł (z czego 4.697 tys. zł prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe oraz 64.347 tys. zł jako część długoterminowa).

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

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

W trakcie 2017 roku Lakia Investments zgłosiła niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości kredytu. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. W związku z powyższym cała wartość kredytu Lakia Investments (21.258 tys. zł) została wykazana jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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

Kredyt jest zabezpieczony poprzez hipoteki na nieruchomości należącej do Belise Investments Sp. z o.o., zastaw na jej udziałach, kaucję gwarancyjną a także poręczenia udzielone przez CPD SA oraz Lakia Enterprises.

Oprocentowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne jest zmienne i wynosi:

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy c.d.**

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 479 tys. zł. Metoda wyceny transakcji IRS została opisana w nocie 4.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 5).

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Spląty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności :		
do 1 roku	11	10
od 1 roku do 5 lat	53	277
ponad 5 lat	32 968	25 850
	33 032	26 137
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	1 625	1 970
od 1 roku do 5 lat	6 501	7 881
ponad 5 lat	108 890	133 983
	117 016	143 834
Przyszłe koszty finansowe	(83 984)	(117 697)
	33 032	26 137

Ekspozycja kredytów i pożyczek Grupy CPD, wyłączając leasing finansowy, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
6 miesięcy lub mniej	24 204	3 473
od 6 do 12 miesięcy	2 386	3 413
od 1 roku do 5 lat	67 602	79 460
ponad 5 lat	12 574	32 634
	106 766	118 980

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek w przybliżeniu odpowiada ich wartości godziwej.

Wartość bilansowa (w zł) kredytów i pożyczek Grupy CPD jest denominowana w następujących walutach:

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
<u>Waluta</u>		
EUR	106 766	118 980
	106 766	118 980

W związku z zaciągniętym kredytem w mBanku Hipotecznym SA, Lokia Enterprises Ltd ustanowiła w 2014 roku na rzecz mBanku zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółek Lokia Investments oraz Robin Investments a także poddała się egzekucji do wysokości odpowiednio 5,9 mln EUR (Lokia) oraz 4,4 mln EUR (Robin).

W związku z zaciągniętym kredytem w BZ WBK, CPD SA oraz Lokia Enterprises Ltd odpowiednio ustanowiły na rzecz BZ WBK zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investments a także poddały się egzekucji do kwoty 30,2 mln EUR każda.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Wyemitowane obligacje**

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	33 875	38 040
Naliczone odsetki	610	2 553
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	6 893	(7 612)
Wycena na dzień bilansowy/moment konwersji	(1 526)	894
Konwersja obligacji i odsetek od obligacji na akcje	(39 852)	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	33 875

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 został wyznaczony na 26 września 2017 r. Emisja obligacji I Transzy została przeprowadzona w trybie emisji niepublicznej, zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 3/IX/2014 w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii D, w ramach programu emisji obligacji.

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

Zgodnie z dalszymi informacjami zawartymi w notcie 11 obligacje zamienne serii A zostały skonwertowane na kapitał CPD SA.

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
<i>b/ emisja obligacji serii B</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Odsetki naliczone	1 451	2 738
Odsetki zapłacone	(2 730)	(2 738)
Wykup obligacji	(30 000)	0
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	56	106
Rozliczenie niezamortyzowanej części kosztu emisji obligacji	202	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	31 021

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

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

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

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

Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji wynosiły 1.000 zł.

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Wyemitowane obligacje - cd**

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Długoterminowe		
Wyemitowane obligacje	0	29 742
Krótkoterminowe		
Wyemitowane obligacje	0	29 852
Element wbudowany	0	4 023
Wyemitowane obligacje - odsetki	0	1 279
	0	64 896

15 Zmiana stanu zadłużenia

	Kredyty bankowe	Obligacje	Skapitalizowany leasing finansowy	Instrument pochodny IRS	Razem
31 grudnia 2016	118 980	64 896	26 137	967	210 980
Naliczone odsetki	2 360	2 061	0	0	4 421
Splaty kapitału	(5 145)	(30 000)	0	0	(35 145)
Splaty odsetek	(2 377)	(2 730)	0	0	(5 107)
Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym:	(7 052)	(34 227)	6 895	(488)	(34 872)
- Konwersja na akcje	0	(39 852)	0	0	(39 852)
- Instrument wbudowany	0	6 893	0	0	6 893
- Reklasyfikacje bilansowe	0	0	(4 682)	0	(4 682)
- Inne zmiany	0	0	11 577	0	11 577
- Wycena bilansowa	(7 052)	(1 268)	0	(488)	(8 808)
31 grudnia 2017	106 766	0	33 032	479	140 277

	Kredyty bankowe	Obligacje	Skapitalizowany leasing finansowy	Instrument pochodny IRS	Razem
31 grudnia 2015	119 893	68 955	32 110	0	220 958
Naliczone odsetki	2 684	5 291	0	0	7 975
Splaty kapitału	(4 873)	0	0	0	(4 873)
Splaty odsetek	(2 707)	(2 738)	0	0	(5 445)
Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym:	3 983	(6 612)	(5 973)	967	(7 635)
- Instrument wbudowany	0	(7 612)	0	1 034	(6 578)
- Reklasyfikacje bilansowe	0	0	(4 383)	0	(4 383)
- inne zmiany	0	0	(1 546)	0	(1 546)
- Wycena bilansowa	3 983	1 000	(44)	(67)	4 872
31 grudnia 2016	118 980	64 896	26 137	967	210 980

16 Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych naliczonych przez te same władze podatkowe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**16 Odroczoney podatek dochodowy - cd.**

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	6 113	20 191
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 113)	(20 191)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	42 396	40 439
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 113)	(20 191)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	36 283	20 248
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	27 264	13 825
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	9 019	6 423
	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017	
Zmiana stanu aktywa z tyt. podatku odroczonego	(14 078)	
Zmiana stanu rezerwy z tyt. podatku odroczonego	1 957	
Razem zmiana stanu	(16 035)	

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w trakcie roku przedstawia się w sposób następujący:

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2015	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych dochodów	2016
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	23 827	(7 268)	0	16 559
Naliczone odsetki od pożyczek	16 147	1 253	0	17 400
Rezerwa na przychody	513	5 910	0	6 423
Różnice kursowe	28	29	0	57
Razem	40 515	(76)	0	40 439

	2016	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych dochodów	2017
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	16 559	5 919	0	22 478
Naliczone odsetki od pożyczek	17 400	761	0	18 161
Rezerwa na przychody	6 423	(4 674)	0	1 749
Różnice kursowe	57	(49)	0	8
Razem	40 439	1 957	0	42 396

Na 31 grudnia 2017 Grupa rozpoznała zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego w kwocie 7.270 tys. zł wynikające z dodatnich różnicami przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne zbyte w lutym 2018 roku.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**16 Odroczoney podatek dochodowy - c.d.****Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)**

	2015	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych dochodów	2016
Naliczone, niespłacone odsetki	1 289	780	0	2 069
Różnice kursowe	616	4	0	620
Rezerwy	42	82	0	124
Pozostałe	15 608	(447)	0	15 161
Straty podatkowe	2 607	(390)	0	2 217
	20 162	29	0	20 191

	2016	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych dochodów	2017
Naliczonego, niespłacone odsetki	2 069	(1 428)	0	641
Różnice kursowe	620	(589)	0	31
Rezerwy	124	(29)	0	95
Pozostałe	15 161	(13 574)	0	1 587
Straty podatkowe	2 217	1 542	0	3 759
	20 191	(14 078)	0	6 113

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Straty podatkowe	19 784	11 668
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki)	3 374	10 889
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	9 016	83 711
przejściowe	32 174	106 268
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	6 113	20 191
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego w ramach poszczególnych spółek	(6 113)	(20 191)
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej oraz ujemnych różnic przejściowych do rozliczenia ujmuje się tylko w takim zakresie w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych oraz strat podatkowych.

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2017

	2018	2019-2020	2021-2022	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczoney	3 512	15 919	377	19 808
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	5 838	8 923	9 610	24 371

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2016

	2017	2018-2019	2020-2021	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczoney	1 074	9 938	658	11 670
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	79 983	14 534	17 350	111 867

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**17 Przychody**

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Przychody z najmu	13 121	13 376
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	666	825
Usługi związane z najmem	6 125	5 797
Usługi księgowo	12	24
	19 924	20 022

W 2017 roku dominująca pozycja w przychodach to przychody z najmu. Kolejną istotną pozycję przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży usług związanych z najmem (6.125 tys. zł).

W 2016 roku dominująca pozycja w przychodach to przychody z najmu. Kolejną istotną pozycję przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży usług związanych z najmem (5.797 tys. zł).

Grupa wynajmuje nieruchomości w ramach leasingu operacyjnego.

Grupa przyjęła poniższy model standardowych umów najmu:

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w zł),
- określony okres najmu bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.

Przyszłe skumulowane minimalne przychody z tytułu nieodwołalnych umów najmu:

	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
nie dłużej niż 1 rok	11 083	12 687
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	21 802	23 411
dłużej niż 5 lat	2 138	5 533
	35 023	41 631

18 Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	(114)	1
Koszt wykonanych usług	2 636	2 050
	2 522	2 051

W bieżącym roku głównymi czynnikami wpływającymi na zmianę stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów były wzrost wartości nieruchomości Koszykowa (kwota 520 tys. zł) oraz ze spadek wartości nieruchomości w Łodzi (kwota 375 tys. zł).

W 2016 roku zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów wynikała ze wzrostu wartości nieruchomości Koszykowa (kwota 260 tys. zł) i Nowa Piasecznica (kwota 50 tys. zł), oraz ze spadku wartości nieruchomości w Łodzi (kwota 161 tys. zł), w Czosnowie (kwota 150 tys. zł).

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**19 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Koszty pracownicze	1 164	1 305
Utrzymanie nieruchomości	4 613	4 111
Podatki od nieruchomości	734	1 067
Użytkowanie wieczyste	(134)	723
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	239	236
	6 616	7 442

20 Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	49	107
Wynik na sprzedaży środków trwałych	3	4
Otrzymane kary umowne	51	2 519
Pozostałe	120	380
	223	3 010

Pozostałe przychody operacyjne osiągnięte w 2016 r. dotyczyły głównie otrzymanych kar umowych.

W dniu 21 lipca 2016 r. spółki zależne zawarły porozumienia z syndykiem masy upadłości działającym na rzecz Energetyki Ursus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej. Syndyk zobowiązał się w nich do zapłaty na rzecz spółek zależnych CPD S.A. wynagrodzenia o charakterze odszkodowawczym w łącznej kwocie 2.471 tys. zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należących do wyżej wymienionych spółek zależnych CPD S.A.

21 Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Usługi doradcze	5 941	5 006
Wynagrodzenie audytora	219	274
Transport	23	12
Podatki	162	275
Utrzymanie biura	1 296	1 450
Pozostałe usługi	197	221
Koszty związane z nieodliczanym VAT	344	393
Odpisy z tytułu utraty wartości należności	111	185
Pozostałe koszty	219	173
	8 512	7 989

W grupie pozostałych kosztów administracyjnych w 2017 roku Grupa odnotowała wzrost w stosunku do 2016 roku o 523 tys. zł, wynikający z wyższych kosztów usług doradczych przy jednoczesnym spadku w pozostałych kategoriach .

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Przychody i koszty finansowe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Koszty z tytułu odsetek:		
- kredyty bankowe	(2 512)	(2 881)
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	(2 228)	(2 405)
- odsetki z tytułu obligacji	(2 061)	(4 932)
- pozostałe koszty odsetek	(690)	(135)
Różnice kursowe netto	0	(5 149)
Wycena obligacji	(5 367)	(106)
Wynik na zmianie spółki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	(735)	0
Wycena kosztu zamortyzowanego	(109)	0
Pozostałe koszty finansowe	(713)	0
Koszty finansowe z tytułu wyceny instrumentu pochodnego IRS	0	(967)
Koszty finansowe	(14 415)	(16 575)
Przychody z tytułu odsetek:		
- odsetki bankowe	1 193	59
- odsetki od jednostek niepowiązanych	13	40
Przychody finansowe z tytułu wyceny instrumentu pochodnego wbudowanego w wyemitowane obligacje	0	7 612
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	488	0
Wycena kosztu zamortyzowanego	0	435
Różnice kursowe netto	6 272	0
Przychody finansowe	7 966	8 146
Działalność finansowa netto	(6 449)	(8 429)

23 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Podatek bieżący	86	6 435
Podatek odroczony (Nota 16)	16 035	(106)
	16 121	6 329

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest co do zasady według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. W określonych przypadkach stawka podatku może być obniżona do 15%. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 12,5%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułach własności są zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 5%. W takich przypadkach 50% odsetek może zostać wyłączona z opodatkowania podatkiem dochodowym stąd efektywne obciążenie podatkowe wynosi w przybliżeniu 15%. W pewnych przypadkach dywidendy otrzymane z zagranicy mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 15%.

Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**23 Podatek dochodowy- c.d.**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Zysk przed opodatkowaniem	18 359	2 473
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	(3 488)	(470)
Wpływ na podatek:		
- różnych stawek podatkowych stosowanych dla spółek Grupy	28	796
- zmian oceny odzyskiwalności aktywów z tytułu podatku odroczonego	2 808	0
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	(129)	(3 014)
- wykorzystanie nie aktywowanych wcześniej strat podatkowych	5 519	1 913
- nie ujęte różnice przejściowe w spółkach zagranicznych	1 324	(2 307)
- rozwiązanie aktywa od utraty wartości udziałów w spółkach zależnych	(9 120)	(6 390)
- opodatkowane rozliczenia międzyokresowe przychodów	(3 230)	0
- wycena nieruchomości	(9 641)	729
- wycena obligacji zamiennych na akcje	(1 379)	1 446
- pozostałe	1 187	968
Obciążenie podatkiem	(16 121)	(6 329)

24 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Zysk przed opodatkowaniem	18 359	2 473
Korekty z tytułu:		
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	212	206
- amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	27	30
- różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	102	(215)
- zysk / strata z tytułu różnic kursowych	(8 251)	5 019
- przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(7 761)	(4 722)
- udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(7 631)	(3 680)
- wyniku ze zmiany jednostki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	738	0
- wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	6 893	(7 612)
- kosztów z tytułu odsetek	4 463	7 833
- przychodów z tytułu odsetek	(8)	(50)
- utraty wartości zapasów	(114)	1
- wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	(190)	106
- wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	72	2 475
- wyniku ze zbycia środków trwałych	0	(4)
- wyniku ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	(7 613)	(148)
- wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	(488)	967
- inne korekty	(319)	100
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	2 817	(1 327)
- zmiana stanu zapasów	(3 058)	(31)
- zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	29 534	12 848
	27 784	14 269

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**25 Pozycje warunkowe**

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary.

9 listopada 2017 należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki. W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wszczęcia postępowania podatkowego i wydania decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka Zarząd postanowił nie ujmować zobowiązania z tego tytułu.

Oprócz wspomnianego powyżej, według wiedzy Zarządu spółek wchodzących w skład Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie innych istotnych zobowiązań w tym zakresie.

26 Zobowiązania umowne

Na dzień bilansowy spółki zależne Grupy są stronami warunkowych umów zbycia nieruchomości gruntowych należących do spółek zależnych IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a także udziałów w spółce zależnej Bolzanus Limited, której głównym aktywem jest nieruchomość gruntowa w Ursusie. Na dzień bilansowy objęte powyższymi transakcjami nieruchomości o łącznej wartości 57.527 tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne i wycenione do wartości godziwej. Na poczet ceny sprzedaży spółki te otrzymały zaliczki, które na dzień bilansowy wykazane są w pozycji zobowiązań.

Po dniu bilansowym doszło do częściowej realizacji transakcji i zawarcia umów przyrzeczonych, o czym więcej informacji znajduje się w notce 30.

27 Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami

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.

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

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywały się na warunkach rynkowych.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	300	261
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	1 373	939
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	360	330
Przychody od członków zarządu	19	0
Łączne należności	19	0
Zobowiązania wobec członków zarządu	0	203

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27 Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami - c.d.

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

<u>Przychody</u>			
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- usługi	464	503
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- usługi	194	0
Laxey Cooperative	- usługi	6	9
<u>Koszty</u>			
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	- koszty obsługi prawnej	56	99
Laxey Cooperative	- koszty odsetek	0	42
Laxey Partners (UK) Ltd	- usługi	1 007	0
<u>Zobowiązania</u>			
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	- zobowiązania handlowe	12	0
<u>Należności</u>			
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- należności handlowe	24	86
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- należności handlowe	209	0
c) Transakcje z akcjonariuszami			
Laxey - pożyczka udzielona		319	334
Odpis z tytułu utraty wartości pożyczki Laxey		(319)	(334)

28 Sezonowość działalności

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

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

Na dzień 31 grudnia 2017 następujące grupy zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży:

- 8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Aktywa		
Nieruchomości inwestycyjne	64 530	13 742
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	3 731	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	128	234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	150	99
	68 539	14 075
Zobowiązania		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	3 731	581
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	33	1
	3 764	582
Aktywa netto grupy do zbycia	64 775	13 493

CPD S.A.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30 Zbycie jednostek zależnych**

W 2017 r. Grupa zbyła jednostki zależne 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. oraz 14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., za łączną kwotę 20.531 tys. Zł, osiągając zysk w wysokości 7.613 tys. zł.

31 Zdarzenia po dniu bilansowym

16 lutego 2018 roku Gaston Investmenst sp. z o. o. oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. zawarły Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółkach 8/126 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., 9/151 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., 10/165 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., 15/167 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., których głównymi aktywami były nieruchomości gruntowe w Ursusie. Łączna wartość powyższych transakcji to 82,0 miliony zł.

Aktywa i zobowiązania związane z powyższymi transakcjami zostały wykazane w bilansie jako przeznaczone do sprzedaży na dzień bilansowy.

26 lutego 2018 roku Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k. zawarła z Bankiem Millenium umowę na finansowanie drugiego etapu realizowanego projektu mieszkaniowego. Równocześnie w ramach zabezpieczenia CPD SA przystąpiło do długu wynikającego z powyższej umowy, ustanowiono zastawy na prawach Challenge Eighteen sp. z o.o. oraz Smart City sp. z o.o. w Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., a ponadto CPD SA, Challenge Eighteen sp. z o.o. oraz Smart City sp. z o.o. poddały się egzekucji do kwoty 40 mln zł każda.

29 marca 2018 roku zostały zawarte przyrzeczone umowy zbycia części nieruchomości gruntowych należących do spółek zależnych IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a także udziałów w spółce zależnej Bolzanus Limited.

3 kwietnia 2018 CPD opublikowała pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy o zamiarze połączenia z wchodzącą w skład Grupy jednostką zależną Buffy Holdings No 1 Ltd.

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

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

32 Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie uprawionego do badania podmiotu, zapłacone lub należne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. kształtowało się następująco:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Wynagrodzenie audytora	219	274

33 Wypłata dywidendy

W 2017 roku Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę. W poprzednim okresie obrotowym również nie była wypłacana dywidenda ani zaliczka na dywidendę.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**34 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony**

Podstawowy zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku przypadającego na akcjonariuszy spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku, w wyłączeniu akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

34 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony- c.d.

Dla celów wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średnią ważoną liczbę występujących akcji koryguje się o wpływ wszystkich rozwodniających potencjalnych akcji zwykłych.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2017	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	2 238	(3 856)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	37 429	32 863
Zysk (strata) na jedną akcję	0,06	(0,12)
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy	2 238	(7 230)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 100	42 654
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	0,06	(0,17)

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

35 Segmenty sprawozdawcze

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 17.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie, nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani poprzednich.

W bieżącym oraz w poprzednim roku Grupa osiągnęła całość przychodów operacyjnych od podmiotów zewnętrznych wyłącznie na terenie Polski.

Aktywa trwałe, w tym nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne również znajdują się na terenie Polski.

36 Nabycie jednostek zależnych

2 sierpnia 2017 r. Grupa nabyła 100% udziałów spółki Bolzanus Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze. Spółka nabywana posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

w tys. zł	Aktywa netto na moment nabycia
Nieruchomości inwestycyjne	4 390
Należności	4 620
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(4 425)
Wartość aktywów netto	4 620

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Na dzień objęcia kontroli nabyta spółka zależna nie prowadziła działalności operacyjnej i w ocenie Zarządu nie spełniała kryteriów przedsięwzięcia zawartych w MSSF 3. W konsekwencji transakcja została rozliczona jako nabycie aktywów oraz związanych z nimi zobowiązań do których została zalokowana cena nabycia w sposób przedstawiony powyżej, bez rozpoznania wartości firmy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd CPD SA w dniu 20.04.2018 r., podpisane w jego imieniu przez:

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu