

# RAPORT PÓŁROCZNY ZA I POŁROCZE 2017



**CPD S.A.**

**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

**SPIS TREŚCI**

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW .....	27
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	28
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.....	29
IV.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 R.....	29

**I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI****1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD**

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 34 spółek zależnych i jednej współkontrolowanej, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztanदारowego 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 34 podmiotów zależnych i jeden współkontrolowany. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

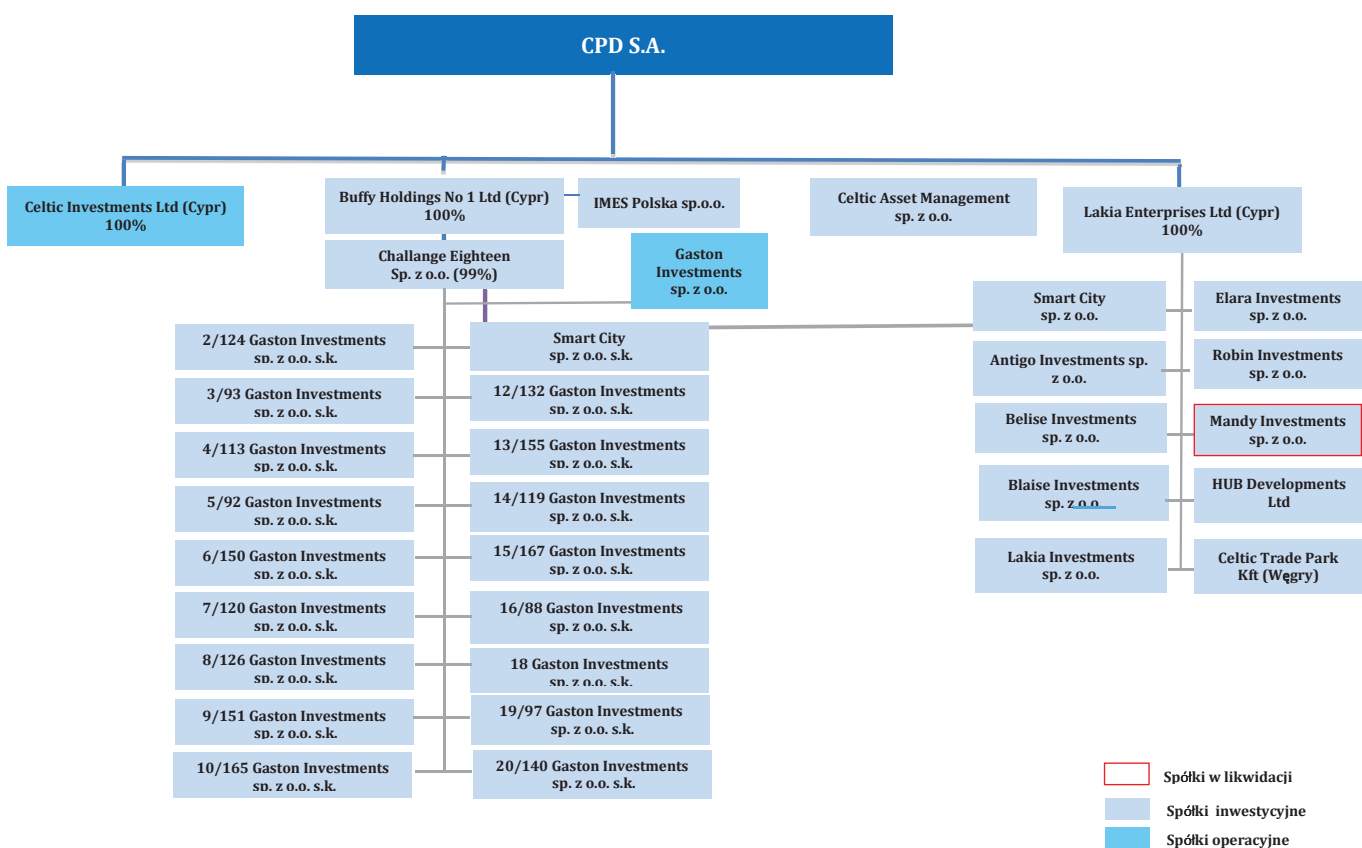
- Spółka zależna 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została sprzedana 28 czerwca 2017 roku i w związku z tym nie należy do Grupy.
- Spółka zależna 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została sprzedana 26 lipca 2017 roku i w związku z tym nie należy do Grupy.
- 2 sierpnia 2017 roku Emitent nabył 100 % udziałów w spółce Bolzanus Limited

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

**CPD S.A.**

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2017 r.



- Spółki w likwidacji
- Spółki inwestycyjne
- Spółki operacyjne

### 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

W I półroczu 2017 roku Grupa CPD SA odnotowała zysk na sprzedaży w wysokości 8,8 mln PLN. Zysk na sprzedaży zwiększył się o 3% w porównaniu z pierwszym półroczem poprzedniego roku. Grupa CPD SA osiągnęła zysk operacyjny w kwocie 1,2 mln PLN w porównaniu z zyskiem 4,2 mln PLN w analogicznym okresie roku 2016. Po uwzględnieniu segmentu finansowego rachunku zysków i strat oraz podatku dochodowego całkowity wynik netto zakończył się stratą w wysokości 4 mln PLN.

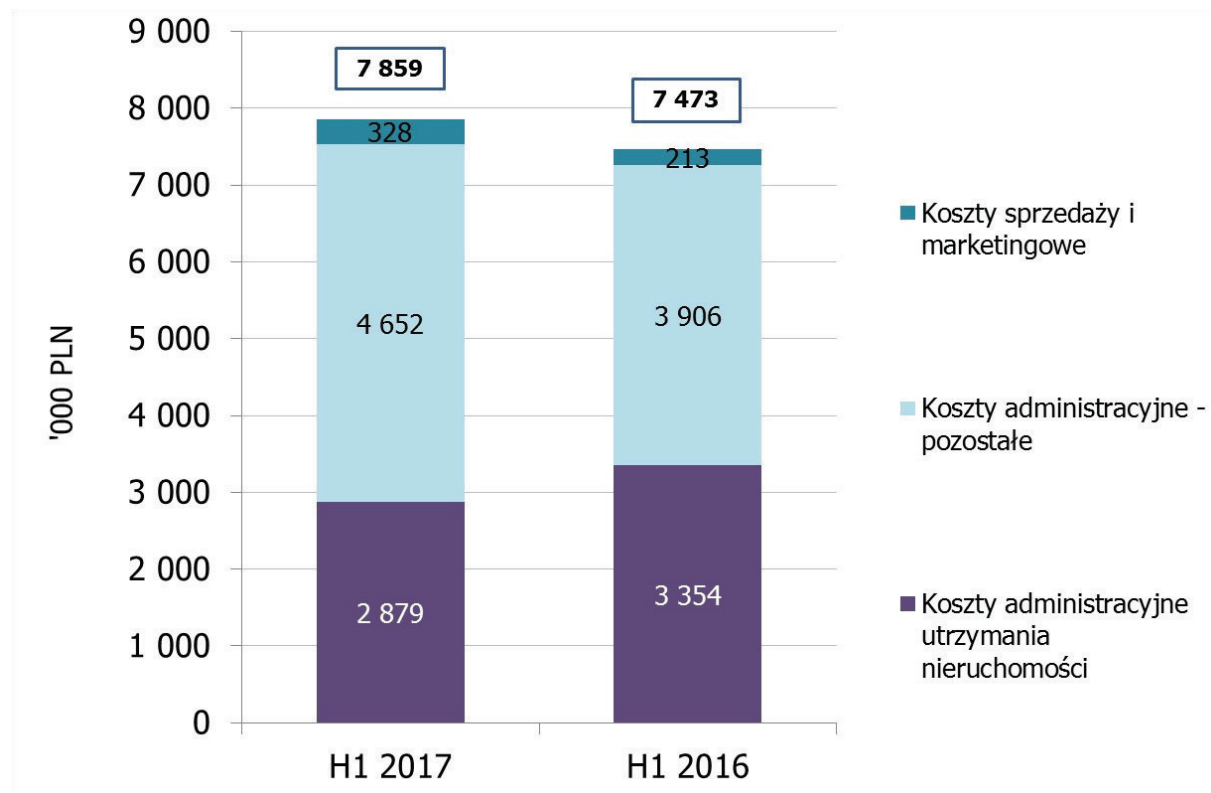
Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w I półroczu 2017 roku w porównaniu do I półrocza roku 2016, główną rolę odegrały udział w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 8,7 mln PLN, zysk ze sprzedaży jednostek zależnych w kwocie 2,7 mln PLN, spadek kosztów finansowych o 1,9 mln PLN oraz wzrost przychodów finansowych w kwocie 1 mln PLN.

Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć dotyczył projektu mieszkaniowego Ursa Smart City. W I półroczu 2017 roku przekazano do użytkowania kolejne lokale i Grupa CPD mogła dzięki temu rozpoznać zysk. Zysk ze sprzedaży jednostek zależnych był rezultatem zawarcia umowy sprzedaży spółki celowej prowadzącej do zbycia praw do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Wzrost przychodów finansowych był wynikiem aktualizacji wyceny zobowiązań. Spadek kosztów finansowych był również rezultatem aktualizacji wyceny zobowiązań.

Natomiast głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wyniki netto w I półroczu 2017 roku w porównaniu do I półrocza 2016 była strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 11,2 mln PLN.

Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynikała głównie z ujemnych różnic kursowych (część nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana w euro, które w I półroczu 2017 roku osłabiło się względem złotówki).

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





## CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

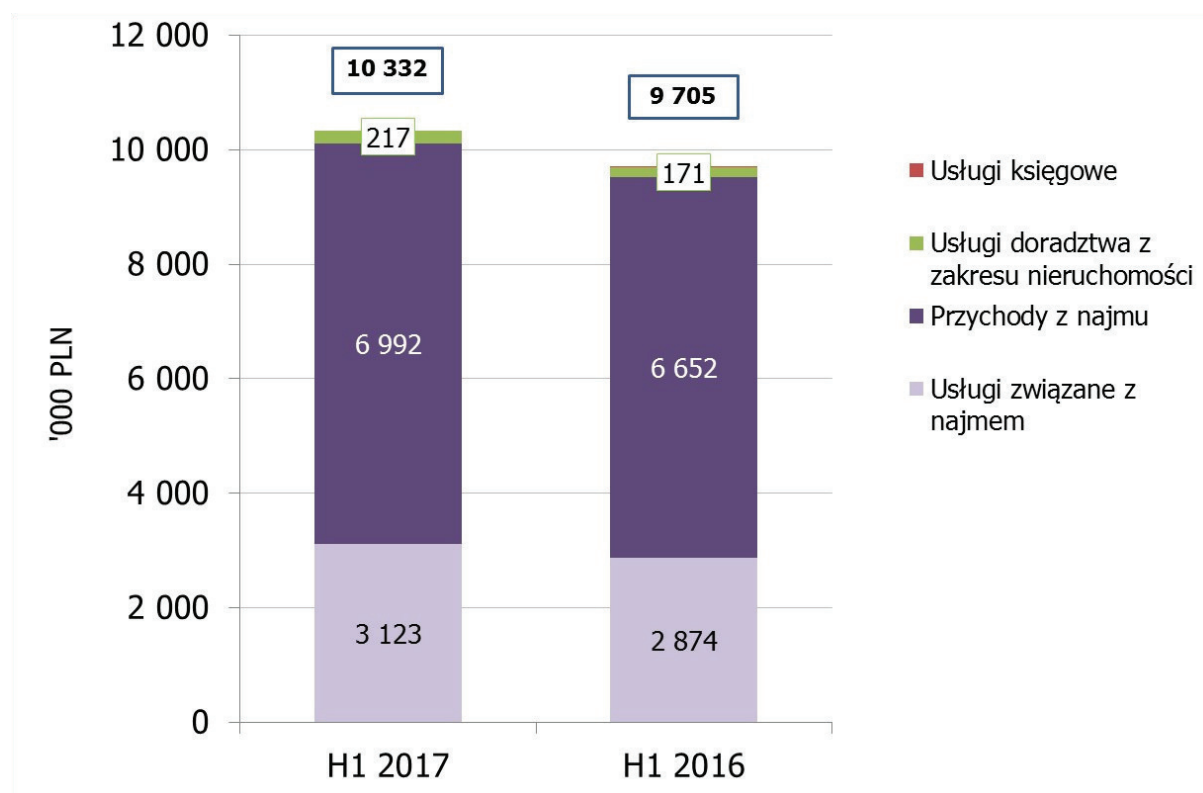
Przychody ze sprzedaży w I półroczu 2017 r. zamknęły się w kwocie 10,3 mln PLN. Największy, bo 68-procentowy udział w tej kwocie stanowiły przychody z najmu. W odniesieniu do wartości za I półrocze przychody z najmu wyniosły 7 mln PLN wobec 6,6 mln PLN w roku 2016. Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9. Wzrost jest skutkiem sukcesywnego upływu okresów bezczynszowych przyznanych najemcom.

W I półroczu 2017 roku Grupa świadczyła usługi doradztwa z zakresu nieruchomości. Przychody z tego tytułu wyniosły 0,22 mln PLN.

Wzrost przychodów ze sprzedaży o 0,6 mln w połączeniu ze wzrostem kosztu własnego sprzedaży przyczyniły się do niewielkiego zwiększenia zysku na sprzedaży (wzrost o 3%).

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

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



**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.06.2017 (w tys. PLN)	31.12.2016 (w tys. PLN)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>778 404</b>	<b>715 975</b>	<b>8,7%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	566 710	592 502	-4,4%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>542 287</i>	<i>558 706</i>	<i>-2,9%</i>
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	<i>23 213</i>	<i>32 572</i>	<i>-28,7%</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	211 694	123 473	71,4%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>434</i>	<i>14 075</i>	<i>-96,9%</i>
<i>Zapasy</i>	<i>22 381</i>	<i>5 468</i>	<i>309,3%</i>
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	<i>9 300</i>	<i>10 229</i>	<i>-9,1%</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>175 877</i>	<i>89 999</i>	<i>95,4%</i>
<b>Pasywa razem</b>	<b>778 404</b>	<b>715 975</b>	<b>8,7%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	482 746	446 903	8,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>3 286</i>	<i>3 286</i>	<i>0,0%</i>
<i>Kapitał rezerwowy</i>	<i>987</i>	<i>987</i>	<i>0,0%</i>
<i>Konwersja obligacji w trakcie rejestracji</i>	<i>39 852</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	<i>-27 909</i>	<i>-27 909</i>	<i>0,0%</i>
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	<i>-5 422</i>	<i>-5 383</i>	<i>0,7%</i>
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	<i>471 952</i>	<i>475 922</i>	<i>-0,8%</i>
Zobowiązania razem, w tym:	295 658	269 072	9,9%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	<i>141 030</i>	<i>190 959</i>	<i>-26,1%</i>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	<i>154 628</i>	<i>78 113</i>	<i>98,0%</i>

Na koniec czerwca 2017 r. wartość całkowitych aktywów Grupy wzrosła o 9% w stosunku do stanu na koniec roku 2016. Wzrost ten był spowodowany głównie otrzymaniem zaliczek na poczet sprzedaży nieruchomości.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła głównie z powodu przeklasyfikowania części nieruchomości inwestycyjnych do aktywów obrotowych w związku z rozpoczęciem kolejnego projektu mieszkaniowego o nazwie Ursa Park. Wartość aktywów obrotowych wzrosła głównie dzięki wzrostowi salda środków pieniężnych (otrzymane zaliczki).

Na koniec czerwca 2017 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 482,7 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 I półroczu 2017 roku wzrosła wartość zobowiązań (wzrost 10%). Wzrost ten był w głównej mierze wynikiem otrzymania zaliczek na poczet sprzedaży nieruchomości.

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

	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>	<b>38,0%</b>	<b>37,6%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>18,1%</b>	<b>26,7%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15,1%	19,4%
Wyemitowane obligacje	0,0%	4,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,8%	2,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,3%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>19,9%</b>	<b>10,9%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,6%	1,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	12,3%	4,9%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,0%	0,1%
Wbudowany instrument pochodny	0,0%	0,6%
Wyemitowane obligacje	4,0%	4,3%

Również struktura zobowiązań uległa niewielkiej zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 26,7% na koniec grudnia 2016 r. do 18,1% na koniec czerwca 2017 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 10,9% według stanu na 31 grudnia 2016 r. do 19,9% na 30 czerwca 2017 r.

#### **4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

##### **• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ**

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

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

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

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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.

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

O zawarciu ostatecznych umów wykonujących zawarte Warunkowe Umowy Sprzedaży Emitent poinformuje odrębnym raportem bieżącym.

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

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

Umowa zawarta została pomiędzy:

1. CPD Spółka Akcyjna w Warszawie,
  2. Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”),
  3. 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”, „Spółka Komandytowa”),
  4. Lakia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr) (dalej „Spółka Zależna”),
- a
5. Unibep Spółka Akcyjna w Bielsku Podlaskim,
  6. 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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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.

#### **• 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 niniejszej Umowy.

Jednocześnie Emitent przypomina, iż Umowa wejdzie 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 nastąpi wcześniej.

#### **• 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 (dalej „Obligacje”) oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki (dalej „Akcje”).

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 złoży 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 nastąpi 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 będzie wynosił 3.815.592,30 zł i będzie podzielony na 38.155.923 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdadających 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,

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

- 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, będą stanowić łącznie 13,87 % w kapitale zakładowym Spółki oraz będą uprawniać do 5 292 720 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowić będzie łącznie 13,87 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Spośród 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.

W odrębnym raporcie lub raportach, Spółka poinformuje o dacie złożenia przez emitenta zgłoszenia o podwyższeniu kapitału zakładowego w wyniku dokonania zamiany obligacji na akcje, co nastąpi po zapisie akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, stosownie do postanowień § 5 ust. 1 pkt. 10 w zw. z § 16 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

#### **• 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 Michael Haxby – Członek 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. nastąpi 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 F 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 ma 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, wyniesie: 38.155.923 (słownie: trzydzieści osiem milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy).

Zaproponowaną datą wprowadzenia do obrotu jest 15 maja 2017 roku.

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

Zarząd CPD S.A. (dalej „Spółka”) powziął informację, iż Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), na podstawie wniosku, o którym Spółka informowała 5 maja 2017 roku w raporcie bieżącym nr 9/2017, 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. („KDPW”), stwierdzający, iż zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 290/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r., w dniu 15 maja 2017 r. w Krajowym Depozycie nastąpi 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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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**

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. dzieli 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., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 24/2014.

#### **• 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 piętnaście) 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 piętnaście 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



## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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.

#### **• 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. zostanie 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 (dalej „Obligacje”) oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 1.198.100 akcji serii G Spółki (dalej „Akcje”).

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 złoży 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 wyda osobom uprawnionym łącznie 1.198.100 akcji serii G Spółki.

Po podwyższeniu kapitału zakładowego, który nastąpi 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 będzie wynosił 3.935.402,30 zł i będzie podzielony na 39.354.023 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdadających łącznie 39.354.023 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki w tym:

- a) 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

- 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) 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, będą stanowić łącznie 16,49 % w kapitale zakładowym Spółki oraz będą uprawniać do 6.490.820 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowić będzie 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.

W odrębnym raporcie lub raportach, Spółka poinformuje o dacie złożenia przez emitenta zgłoszenia o podwyższeniu kapitału zakładowego w wyniku dokonania zamiany obligacji na akcje, co nastąpi po zapisie akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, stosownie do postanowień § 5 ust. 1 pkt. 10 w zw. z § 16 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

#### **• 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 (dalej „Spółka Komandytowa”).

Wartość transakcji wynosi 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 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 („Umowa”) w ramach projektu URSA-PARK, pomiędzy 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. („4/113 Gaston”), 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, aktualnie strony umowy inwestycyjnej prowadzą uzgodnienia w zakresie dokonania formalnych zmian w ww. umowie inwestycyjnej.

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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 ("Uchwała").

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

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 będą 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 („DM BOŚ”). Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem DM BOŚ.

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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

**5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze.

**6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI**

Czynniki sezonowe i cykliczne nie mają wpływu na działalność Grupy CPD.

**7. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO  
MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA**

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31 grudnia 2016 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W pierwszym półroczu 2017 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów zwiększył się o 0,02 mln PLN.

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

W pierwszym półroczu 2017 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 11,2 mln PLN wynikający głównie z osłabienia się złotówki względem euro. W analogicznym okresie 2016 roku zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 5,2 mln PLN.

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

W pierwszym półroczu 2017 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów spadła o 2,6 mln PLN.

**10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa wykazywała w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 0,01 mln PLN.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 21,6 mln PLN.

**11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH**

W okresie sprawozdawczym Grupa nie nabyła ani nie sprzedała żadnych aktywów trwałych.

**12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH**

Nie wystąpiły.

**13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH**

Nie wystąpiły.

**14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW**

Nie wystąpiły.

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

W okresie pierwszym półroczu 2017 r. nie wystąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Nie wystąpiły.

## **17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

W pierwszym półroczu 2017 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian w sposobie ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych.

## **19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH**

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

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

Nie wystąpiły.

## **21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

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

### **• WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI SERII B**

13 lipca 2017 roku Emitent za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „DM BOŚ”) 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”).

Obligacje zostały wykupione (nabyte) na podstawie pkt. 11.4 warunków emisji Obligacji („Warunki Emisji”), 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 trzynaście 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 trzynaście 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 (dalej „Spółka Komandytowa”).

Wartość transakcji wynosi 5 mln zł.

W wyniku transakcji 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 akcje Spółki oznaczone kodem PLCELPD00013.

Zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. nastąpi 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 ma zostać wprowadzona do obrotu giełdowego w następstwie rejestracji, wynosi: 1.198.100 (jeden milion sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto).

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

Zaproponowaną datą wprowadzenia do obrotu jest 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 (dalej „Aneks”).

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dalej „Spółka Komandytowa”) i realizacji wspólnego przedsięwzięcia z grupą kapitałową CPD S.A.

Mając powyższe na uwadze, dnia 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 informuje, 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 (dalej „Kupujący”) oraz Dobalin Trading & Investments Ltd z siedzibą w Nikozji na Cyprze (dalej „Sprzedający”), 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 m<sup>2</sup> i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wartość transakcji wynosi 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. („GPW”), na podstawie wniosku, o którym Spółka informowała 28 lipca 2017 roku w raporcie bieżącym nr 30/2017, 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. („KDPW”), 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**



## CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

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.

### 23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

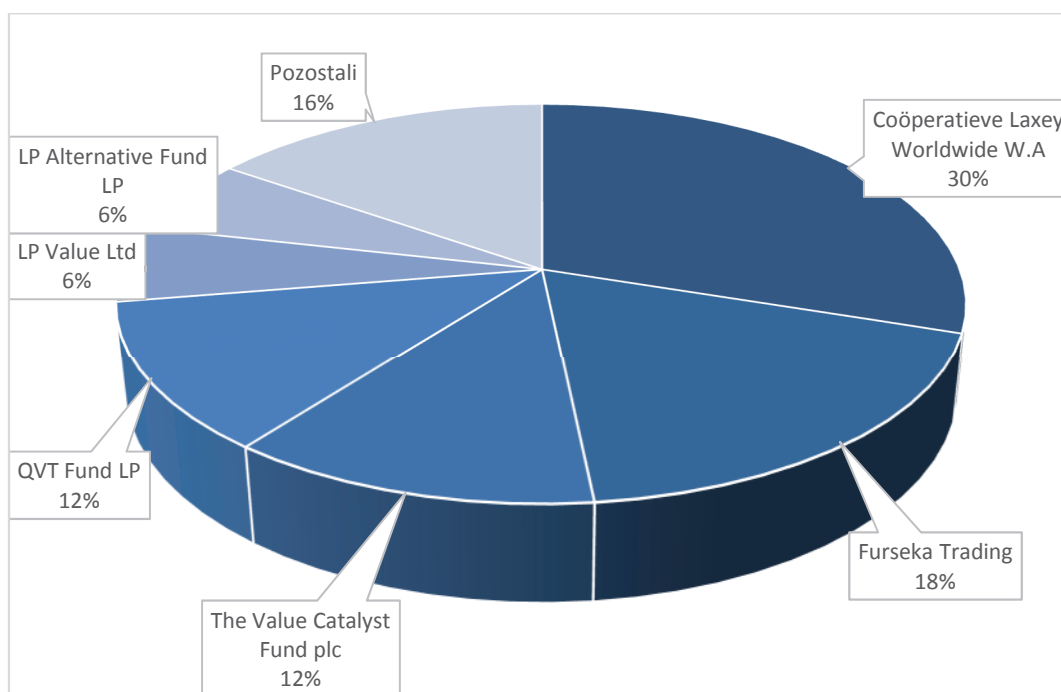
Nie wystąpiły.

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

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

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

**Struktura akcjonariatu CPD S.A.**



## CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	11 830 907	Na okaziciela	11 830 907	30.06 %	30.06 %
Furseka Trading	7 202 156	Na okaziciela	7 202 156	18.30 %	18.30 %
The Value Catalyst Fund plc	4 739 953	Na okaziciela	4 739 953	12.04 %	12.04 %
QVT Fund LP	4 719 516	Na okaziciela	4 719 516	11.99 %	11.99 %
LP Value Ltd	2 417 419	Na okaziciela	2 417 419	6.14 %	6.14 %
LP Alternative Fund LP	2 415 637	Na okaziciela	2 415 637	6.14 %	6.14 %
Pozostali	6 028 435	Na okaziciela	6 028 435	15.32 %	15.32 %

## 26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

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

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

## **28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE**

Według stanu na 30 czerwca 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 39 428 tys PLN (z czego 1 777 tys PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 37 651 tys PLN prezentowane jako część długoterminowa);

- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 71 677 tys PLN (z czego 4 792 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 66 885 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

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. Zaangażowanie Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5.534.033 EUR, a Robina Investments 4.285.405,14 EUR. Zgodnie z warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

W wyniku istotnych nakładów kapitałowych w substancję budynku Solar mającą na celu podniesienie standardu nieruchomości przy ul. Cybernetyki 7 b oraz współczynnikiem najmu na poziomie 71% został niespełniony wskaźnik DSCR przez spółkę Lakia Investments. Zgodnie z warunkami umowy kredytowej spółka Lakia Investments poinformował kredytodawcę o zaistniałej sytuacji. Spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami mające na celu zwiększenie współczynnika najmu. Zapisy obrazujące powyższe zmiany w zobowiązanych spółki zostały zaprezentowane w Nocie 11.

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.

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 Aneksem do umowy kredytowej podpisanym w maju 2015 r. termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku.

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (6M EURIBOR w przypadku kredytu w mBanku, 1M EURIBOR w przypadku kredytu inwestycyjnego w BZ WBK) i podwyższone o marżę.

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 532 tys. PLN. Metoda wyceny transakcji IRS została zaprezentowana w nocie 3.

## **29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

### **30. INNE ISTOTNE INFORMACJE**

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

### **31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW**

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

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

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości,
- Wycena zobowiązań z tytułu obligacji.

## **II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD S.A. („Grupa Kapitałowa”) oraz skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres pierwszego półrocza 2017 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyka.

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

Warszawa, 28 września 2017 r.

---

Elżbieta Wiczowska  
Prezes Zarządu

---

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

---

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

---

John Purcell  
Członek Zarządu

---

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R. WRAZ ZE  
SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2017 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za pierwsze półrocze 2017 roku

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

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

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1 Informacje ogólne	9
2 Zasady rachunkowości	9
2.1 Podstawy sporządzenia	9
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	10
3 Istotne oszacowania i osądy księgowe	11
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	15
3.2 Zmiany w podejściu księgowym w odniesieniu do transakcji mających miejsce w pierwszym kwartale 2017 r.	16
4 Nieruchomości inwestycyjne	17
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	18
6 Zapasy	18
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18
8 Wspólne przedsięwzięcia	18
9 Kapitał podstawowy	19
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	20
12 Wyemitowane obligacje	21
13 Odroczone podatek dochodowy	23
14 Przychody według rodzajów	23
15 Koszt sprzedaży	23
16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	24
17 Koszty administracyjne - pozostałe	24
18 Pozostałe przychody	24
19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	25
20 Przychody i koszty finansowe	25
21 Podatek dochodowy	25
22 Operacyjne przepływy pieniężne	26
23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	26
24 Wypłata dywidendy	27
25 Zysk na akcję	27
26 Zobowiązania warunkowe	27
27 Segmenty operacyjne	27
28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	27
29 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28
30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	28
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	29
31 Śródroczne informacje jednostki dominującej	29
31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	29
31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	30
31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	31
31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	32
31.5 Udziały w jednostkach zależnych	33
31.6 Obligacje	33
31.7 Należności długoterminowe	33
31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	34
31.9 Zysk na jedną akcję	35



	Strona
31.10 Wyemitowane obligacje	35
31.11 Pożyczki	37
31.12 Koszty administracyjne	38
31.13 Przychody i koszty finansowe	38
31.14 Operacyjne przepływy pieniężne	39
31.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi	39
31.16 Kapitał podstawowy	42

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

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
		30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
				<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>	
Przychody ze sprzedaży	14	10 332	9 705	5 093	4 979
Koszty sprzedaży, w tym:	15	(1 536)	(1 198)	(586)	(624)
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		(16)	(19)	(16)	(19)
koszt wykonanych usług		(1 520)	(1 179)	(570)	(605)
<b>WYNIK NA SPRZEDAŻY</b>		<b>8 796</b>	<b>8 507</b>	<b>4 507</b>	<b>4 355</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(2 879)	(3 354)	(1 098)	(1 199)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(4 652)	(3 906)	(1 530)	(2 227)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(328)	(213)	(207)	(106)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		(72)	(2 475)	(6)	(2 475)
Pozostałe przychody	18	192	70	78	56
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(11 190)	5 216	(3 533)	5 023
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	8 675	308	5 768	(138)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	19	2 680	0	2 680	0
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>1 222</b>	<b>4 153</b>	<b>6 659</b>	<b>3 289</b>
Przychody finansowe	20	5 936	4 973	154	1 974
Koszty finansowe	20	(9 785)	(11 704)	(1 685)	(6 065)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>(2 627)</b>	<b>(2 578)</b>	<b>5 128</b>	<b>(802)</b>
Podatek dochodowy	21	(1 343)	(1 090)	(2 343)	(764)
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>(3 970)</b>	<b>(3 668)</b>	<b>2 785</b>	<b>(1 566)</b>
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(39)	(91)	2	(119)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU</b>		<b>(4 009)</b>	<b>(3 759)</b>	<b>2 787</b>	<b>(1 685)</b>
<b>WYNIK NETTO</b>					
przypadające na akcjonariuszy Spółki		<b>(3 970)</b>	<b>(3 668)</b>	<b>2 785</b>	<b>(1 566)</b>
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
<b>Całkowite dochody (straty) netto za rok obrotowy</b>					
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		<b>(4 009)</b>	<b>(3 759)</b>	<b>2 787</b>	<b>(1 685)</b>
- z działalności kontynuowanej		(4 009)	(3 759)	2 787	(1 685)
- z działalności zaniechanej		0	0	0	0
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		(0,11)	(0,11)	0,07	(0,05)
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		(0,10)	(0,13)	0,07	(0,08)

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

Colin William Kingsnorth  
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2017 roku stanowią jego integralną część.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	Nota	2017-06-30	2016-12-31
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	4	542 287	558 706
Rzeczowe aktywa trwałe		812	829
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		15	30
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	23 213	32 572
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	13	0
Należności długoterminowe	5	370	365
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>566 710</b>	<b>592 502</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6	22 381	5 468
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	9 300	10 229
- <i>należności i pożyczki</i>		3 604	5 169
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		5 696	5 060
Obligacje		3 702	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	175 877	89 999
<b>Aktywa obrotowe z wyłączeniem przeznaczonych do sprzedaży</b>		<b>211 260</b>	<b>109 398</b>
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	29	434	14 075
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>211 694</b>	<b>123 473</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>778 404</b>	<b>715 975</b>

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

	Nota	2017-06-30	2016-12-31
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 286
Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	9	39 852	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 422)	(5 383)
Skumulowane zyski		471 952	475 922
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>482 746</b>	<b>446 903</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 103	2 091
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	117 322	138 878
Wyemitowane obligacje	12	0	29 742
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	21 605	20 248
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>141 030</b>	<b>190 959</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	95 517	35 171
Wyemitowane obligacje	12	31 062	31 131
Wbudowany instrument pochodny	12	0	4 023
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	27 962	7 206
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży</b>		<b>154 541</b>	<b>77 531</b>
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	29	87	582
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>154 628</b>	<b>78 113</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>295 658</b>	<b>269 072</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>778 404</b>	<b>715 975</b>

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Colin William Kingsnorth  
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz  
Członek Zarządu

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2017 roku

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski	Razem
<b>Stan na 01-01-2016</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 311)</b>	<b>987</b>	<b>479 778</b>	<b>450 831</b>
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(91)	0	0	(91)
Strata okresu	0	0	0	0	0	(3 668)	(3 668)
	0	0	0	(91)	0	(3 668)	(3 759)
<b>Stan na 30-06-2016</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 402)</b>	<b>987</b>	<b>476 110</b>	<b>447 072</b>
<b>Stan na 01-01-2017</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 383)</b>	<b>987</b>	<b>475 922</b>	<b>446 903</b>
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Konwersja obligacji na kapitał		39 852	0	0		0	39 852
	0	39 852	0	0	0	0	39 852
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(39)	0	0	(39)
Strata okresu	0	0	0	0	0	(3 970)	(3 970)
	0	0	0	(39)	0	(3 970)	(4 009)
<b>Stan na 30-06-2017</b>	<b>3 286</b>	<b>39 852</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 422)</b>	<b>987</b>	<b>471 952</b>	<b>482 746</b>

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

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2017 roku stanowią jego integralną część.

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2017	30-06-2016
<b>Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	61 517	(5 882)
Odsetki zapłacone		(2 583)	(2 794)
<b>Podstawowe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>58 934</b>	<b>(8 676)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(3 967)	(9 242)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		( 89)	( 31)
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		0	40
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		0	2 099
Udzielone pożyczki		0	( 347)
Wpływy ze sprzedaży spółki zależnej		15 531	0
Wpływy z obniżenia wkładu własnego w wspólne przedsięwzięcie		18 034	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>29 509</b>	<b>(7 481)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	5 000
Spłata kredytów i pożyczek		(2 565)	(2 221)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(2 565)</b>	<b>2 779</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>85 878</b>	<b>(13 378)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>89 999</b>	<b>26 073</b>
Przeniesienie środków pieniężnych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży		0	( 22)
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>175 877</b>	<b>12 695</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu po przeniesieniu środków pieniężnych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>7</b>	<b>175 877</b>	<b>12 673</b>

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2017 roku stanowią jego integralną część.

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

#### *Informacje o Grupie Kapitałowej*

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący, 34 spółki zależne ("Grupa CPD") oraz jedna współkontrolowana.

#### 2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 czerwca 2017 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

#### 2.1 Podstawy sporządzenia

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

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

**Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:**

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

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

**MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe** – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

**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.

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

**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.

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.

Zmiany do **MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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 (proces zatwierdzania przez UE został bezterminowo wstrzymany).

Zmiany do **MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji** dotyczących zmian w zobowiązaniach wynikających z działalności finansowej – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

Zmiany do **MSR 12 dotyczące ujęcia aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

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.

Zmiany wynikające z przeglądu **MSSF 2014-2016** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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.

**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.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

**2.2 Zmiany w strukturze Grupy**

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Grupy CPD wchodził podmiot dominujący - CPD S.A., 34 spółki zależne oraz jedna spółka współkontrolowana.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, tj. 28 czerwca 2017 r. Grupa zbyła spółkę zależną 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Wynik na zbyciu przedstawiony został w nocy 19.

Dalsze zmiany w strukturze Grupy, które wystąpiły po dniu bilansowym opisane są w nocy 30.

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

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.



**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne oszacowania i osądy księgowo**

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2016.

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

**Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych**

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

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, Lesznowoli 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".

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne 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 powierzchni 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 parametrach projektu:

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 470.227 m<sup>2</sup>,
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 41.428 m<sup>2</sup>,
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 10.907 m<sup>2</sup>.

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

Metody wyceny oraz założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych nie uległy zmianie w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 rok.

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

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.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne oszacowania i osądy księgowe - c.d.**

Jednocześnie w ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określiły, że część gruntów (oraz wszelkich kosztów i przychodów z nimi związanych) posiadanych przez spółkę Smart City zostanie pod 100% kontrolą Grupy CPD. Grunty te obejmują tereny, które zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod drogi publiczne oraz na cele oświatowe. Pierwotnie strony umowy inwestycyjnej planowały, że tereny te zostaną przeniesione do innej spółki celowej należącej w 100% do CPD SA. Jednakże w I półroczu 2016 roku strony zmieniły plany i zdecydowały, że te tereny zostaną w spółce celowej Smart City. Ponadto w momencie zaciągnięcia kredytu finansującego realizację projektu mieszkaniowego Smart City część gruntów oświatowych została obciążona hipoteką.

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

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

- aktywa i zobowiązania objęte umową inwestycyjną zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, a strony umowy inwestycyjnej mają równe prawa do podziału zysku, aktywów oraz zobowiązań (po 50%);
- grunt przeznaczony na drogi i cele oświatowe i związane z nim zobowiązania zostały potraktowane również jako wspólne przedsięwzięcie i rozliczone metodą praw własności, z tym że Grupa CPD posiada 100% praw do podziału zysku, aktywów i zobowiązań, a Grupa Unibep nie posiada żadnych praw do tych gruntów.

***Ujęcie księgowe spółki 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.***

W dniu 22 lutego 2017 r. została podpisana 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.

Zgodnie z informacją w nocie 30 w ramach realizacji umowy inwestycyjnej ustanowienie spółkontroli nad spółką 4/113 Gaston Investment nastąpiło 2 sierpnia 2017 r., w momencie przystąpienia Unidevelopment S.A., do spółki komandytowej 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w charakterze komandytariusza. Ponieważ nastąpiło to po dniu bilansowym w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółka jest prezentowana jako spółka zależna konsolidowana metodą pełną.

***Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych***

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocie 12 do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wyemitowane obligacje posiadały wbudowany instrument pochodny, w postaci możliwości zamiany obligacji na akcje po stałym kursie 4,38 pln za jedną akcję. Ponieważ obligacja została wyemitowana w innej walucie (EUR) niż waluta funkcjonalna (PLN) spółki, wbudowany element pochodny, zawierał jednocześnie CAP walutowy, w postaci przeliczenia wartości otrzymanych akcji, według kursu z dnia konwersji, nie wyższego jednak niż 1EUR = 4,1272 PLN.

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

Na dzień bilansowy obligacje zamienne zostały w dwóch etapach skonwertowane na kapitał, w związku z powyższym wbudowany instrument pochodny został zrealizowany w trakcie pierwszego półrocza roku 2017.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne oszacowania i osądy księgowe - c.d.**

Założenia przyjęte do modelu wyceny na moment realizacji instrumentu:

- korekta krzywej dyskontującej z tytułu ryzyka kredytowego emitenta - 8%
- zmienność cen akcji emitenta - 65,78% i 75,05% odpowiednio - wartości zostały wyliczone na podstawie historycznych notowań cen akcji CPD S.A.
- stały kurs zamiany obligacji na akcje - 4,38 PLN
- ograniczenie kursu walutowego 1EUR = 4,1272 PLN

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.

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

Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

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

Na dzień 30.06.2017 w bilansie wykazano zobowiązanie z tytułu transakcji IRS w kwocie 532 tys. PLN.

W ciągu pierwszego półrocza 2017 roku nie nastąpiły transfery instrumentów wycenianych w wartości godziwej w hierarchii wartości godziwej. Nie nastąpiły również zmiany w klasyfikacji instrumentów finansowych, ani zmiany warunków prowadzenia działalności gospodarczej, które mogłyby mieć wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych.

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

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

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

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 30 czerwca 2017 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne oszacowania i osądy księgowe - c.d.****Podatek dochodowy**

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

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

Ponadto, w świetle obowiązujących postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonej w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Jednostkę 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.

**3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym****Czynniki ryzyka finansowego**

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

**Ryzyko zmian stóp procentowych**

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

W ramach Grupy Kapitałowej jedynie spółka Belise Investments zabezpiecza ryzyko zmienności przepływów pieniężnych wynikające z zaciągniętego zadłużenia opartego o stopę referencyjną EURIBOR, transakcją IRS, zawartą w pierwszym kwartale 2016 r.

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2016.

**Ryzyko płynności**

W pierwszym półroczu 2017 r. wzrósł poziom płynności Grupy CPD w wyniku nadwyżek finansowych wygenerowanych z działalności operacyjnej przy jednoczesnej konwersji obligacji serii A na kapitał. Ponadto po dniu bilansowym nastąpił przedterminowy wykup obligacji serii B.

Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3.2 Zmiany w podejściu księgowym w odniesieniu do transakcji mających miejsce w pierwszym kwartale 2017 r.****Przychody z usług pośrednich związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych**

W drugim kwartale br. zarząd dokonał oceny transferu ryzyka i korzyści z tytułu świadczenia usług pośrednich związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w wyniku której zmienił osąd co do spełnienia kryteriów rozpoznania wspomnianych przychodów w pierwszym kwartale 2017 r. W konsekwencji zmiany oceny w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota 12 000 tys. PLN, łącznie z kolejnymi kwotami z tego tytułu, zostały wykazane jako otrzymane zadatki w zobowiązaniach handlowych.

**Wycena obligacji na moment konwersji**

W drugim kwartale br. zarząd dokonał ponownej weryfikacji transakcji zamiany obligacji na akcje i zdecydował o wycenie obligacji oraz elementu wbudowanego na moment konwersji do wartości godziwej z odniesieniem jej na wynik finansowy. W efekcie wycena w kwocie 5,6 mln PLN została rozpoznana jako koszty finansowe w pierwszym kwartale 2017 r.

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

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

	01-01-2017 30-06-2017	01-01-2016 31-12-2016
<b>Stan na początku roku</b>	<b>558 706</b>	<b>651 094</b>
Nakłady inwestycyjne	3 967	11 355
Zbycie nieruchomości	( 62)	(4 574)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(68 746)
Przeniesienie do wspólnego przedsięwzięcia	0	(16 012)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do wspólnego przedsięwzięcia	0	( 519)
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	0	( 581)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	7 528	( 44)
Przeniesienie do zapasów	(16 645)	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(13 160)
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(11 190)	4 722
	<b>542 287</b>	<b>558 706</b>

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

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. 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.

Na dzień 31 marca 2017 r. część nieruchomości inwestycyjnej o wartości 16 645 tys. zł, związanej z realizacją I etapu przedsięwzięcia została przeniesiona do zapasów.

Unidevelopment przystąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komandytariusza w dniu 2 sierpnia 2017 r.

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	2 233	1 998
- pozostałych	89	38
	<b>2 322</b>	<b>2 036</b>

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

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

	30-06-2017	31-12-2016
Należności handlowe	1 297	1 715
Należności publicznoprawne	1 891	3 368
Należności od jednostek powiązanych	57	86
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 696	5 060
Należności pozostałe	359	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>9 300</b>	<b>10 229</b>
Należności długoterminowe	370	365
<b>Razem należności</b>	<b>9 670</b>	<b>10 594</b>

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

**6 Zapasy**

	30-06-2017	31-12-2016
<b>Na początku roku</b>	<b>5 468</b>	<b>5 296</b>
Nakłady inwestycyjne	407	31
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	16 645	0
Odpis aktualizujący wartość	( 16)	( 1)
Różnice kursowe	( 123)	142
	<b>22 381</b>	<b>5 468</b>

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa przeniosła nieruchomość inwestycyjną, związaną z realizacją I etapu inwestycji, polegającej na budowie kompleksu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

**7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	30-06-2017	31-12-2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	55 205	11 145
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 174	3 324
Krótkoterminowe depozyty bankowe	117 498	75 530
	<b>175 877</b>	<b>89 999</b>

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

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

**8 Wspólne przedsięwzięcia**

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

	30-06-2017	31-12-2016
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	23 213	32 572
	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>32 572</b>	<b>14 512</b>
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	8 675	3 680
Obniżenie wkładu własnego	(18 034)	0
Włączenie gruntu oświatowego do wspólnego przedsięwzięcia i zobowiązań	0	14 511
Pozostałe korekty	0	( 131)
<b>Bilans na koniec okresu</b>	<b>23 213</b>	<b>32 572</b>



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

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

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

<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	<b>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</b>	
	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>14 118</b>	<b>14 121</b>
Środki trwałe	19	22
Nieruchomości inwestycyjne	14 099	14 099
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>31 350</b>	<b>79 590</b>
Zapasy	20 025	56 267
Należności	114	5 293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 211	18 030
<b>Suma aktywów</b>	<b>45 468</b>	<b>93 711</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>5 394</b>	<b>28 767</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 293	25 829
Rezerwy	3 101	2 938
<b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>12 230</b>
Kredyty	0	12 230
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>5 394</b>	<b>40 997</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>40 074</b>	<b>52 714</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Udział Grupy w nieruchomościach wspólnego przedsięwzięcia	10 998	12 599
Zwrot wkładów na rzecz Unidevelopment S.A.	(5 370)	0
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę - pozostałe aktywa netto</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
Udział Grupy w pozostałych aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	11 853	20 058
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	0	( 19)
Korekty konsolidacyjne	362	( 66)
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>23 213</b>	<b>32 572</b>

Grupa rozpoznała zysk w związku ze wzrostem wartości wspólnego przedsięwzięcia w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 8.675 tys. PLN.

**9 Kapitał podstawowy**

	<b>Liczba akcji</b>		<b>Wartość akcji</b>	
	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	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.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****9 Kapitał podstawowy - c.d.**

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.

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego podwyższony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w KRS, w związku z powyższym w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w kapitałach własnych Grupy została ujęta kwota 39.852 tys zł w linii konwersja obligacji w trakcie rejestracji.

W dniu 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.

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

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Kaucje najemców	2 103	2 091

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Zobowiązania handlowe	707	1 451
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	37	0
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	12 017	6 795
Kaucje najemców	320	352
Pozostałe zobowiązania	396	8 448
Otrzymane zadatki	71 500	5 000
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 540	13 125
	<b>95 517</b>	<b>35 171</b>

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe i spadła w stosunku do 31 grudnia 2016 w związku z przedawnieniem lub realizacją części ryzyk.

Wzrost zobowiązań z tytułu podatków w stosunku do 31 grudnia 2016 r. wynika głównie z ujęcia zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości, rozliczanych miesięcznie, oraz zobowiązania z tytułu opłat na wieczyste użytkowanie.

Otrzymane zadatki wynikają z przedwstępnej umowy sprzedaży praw i obowiązków wspólnika w 14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., z przedwstępnych umów dotyczących sprzedaży działek przez 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz IMES Polska Sp. z o.o, a także z otrzymanych kwot stanowiących przyszłe przychody z tytułu świadczenia usług pośrednich związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

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

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	83 317	112 094
Pochodny instrument finansowy IRS	358	647
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33 647	26 137
	<b>117 322</b>	<b>138 878</b>

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

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

	30-06-2017	31-12-2016
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	27 788	6 886
Pochodny instrument finansowy IRS	174	320
	<b>27 962</b>	<b>7 206</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>145 284</b>	<b>146 084</b>

Według stanu na 30 czerwca 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 39 428 tys PLN (z czego 22 996 tys PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 16 432 tys PLN prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 71 677 tys PLN (z czego 4 792 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 66 885 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

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 Polczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zaangażowanie Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5 253 tys. EUR, a Robina Investments 4 068 tys. EUR. Zgodnie z 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.

W trakcie pierwszego półrocza 2017 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 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. W związku z powyższym cała wartość kredytu Lakia Investments (22 221 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 Anekssem 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.

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (6M EURIBOR w przypadku kredytu w mBanku, 1M EURIBOR w przypadku kredytu inwestycyjnego w BZ WBK) i podwyższone o marżę.

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 532 tys. PLN. Metoda wyceny transakcji IRS została zaprezentowana w nocie 3.

**12 Wyemitowane obligacje**

	30-06-2017	31-12-2016
<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	<b>0</b>	<b>33 875</b>

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

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

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 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro). Cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 50.000 EUR. Obligacje są 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 9 obligacje zamienne serii A zostały skonwertowane na kapitał CPD SA.

	30-06-2017	31-12-2016
<i>b/ emisja obligacji serii B</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Naliczone odsetki	1 361	2 738
Odsetki zapłacone	(1 376)	(2 738)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	56	106
Wartość obligacji na dzień bilansowy	<b>31 062</b>	<b>31 021</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Wyemitowane obligacje	0	29 742
<b>Krótkoterminowe</b>		
Wyemitowane obligacje	29 798	29 852
Element wbudowany	0	4 023
Wyemitowane obligacje - odsetki	1 264	1 279
	<b>31 062</b>	<b>64 896</b>

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

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

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

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

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

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta. Zgodnie z dalszymi informacjami zawartymi w nocie 30, wcześniejszy wykup nastąpił 13 lipca 2017 r.

**13 Odroczonego podatek dochodowy**

	30-06-2017	31-12-2016		
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>13</b>	<b>0</b>		
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>21 605</b>	<b>20 248</b>		
<b>Wygasanie strat podatkowych na dzień 30.06.2017</b>				
	<b>2017</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2020-2021</b>	<b>Razem</b>
- Od których rozpoznano podatek odroczonego	1 074	9 938	658	11 670
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	79 983	14 534	17 350	111 867

**14 Przychody według rodzajów**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Przychody z najmu	6 992	6 652	3 415	3 321
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	217	171	106	70
Usługi związane z najmem	3 123	2 874	1 572	1 580
Usługi księgowo	0	8	0	8
	<b>10 332</b>	<b>9 705</b>	<b>5 093</b>	<b>4 979</b>

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

Grupa zanotowała 5% wzrost przychodów z tytułu najmu w pierwszym półroczu 2017 w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

W pierwszym półroczu 2017 r. Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów.

**15 Koszt sprzedaży**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	16	19	16	19
Koszt wykonanych usług	1 520	1 179	570	605
	<b>1 536</b>	<b>1 198</b>	<b>586</b>	<b>624</b>

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

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Koszty pracownicze	539	717	293	321
Utrzymanie nieruchomości	2 201	2 085	877	610
Użytkowanie wieczyste	19	433	( 132)	212
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	120	119	60	56
	<b>2 879</b>	<b>3 354</b>	<b>1 098</b>	<b>1 199</b>

**17 Koszty administracyjne - pozostałe**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Usługi doradcze	2 996	1 685	773	971
Usługi prawne	287	844	41	429
Transport	13	5	4	2
Podatki	67	144	48	74
Utrzymanie biura	734	771	383	421
Pozostałe usługi	273	201	183	135
Nieodliczany VAT	221	196	88	180
Odpisy aktualizujące wartość należności	61	60	10	15
	<b>4 652</b>	<b>3 906</b>	<b>1 530</b>	<b>2 227</b>

W grupie kosztów administracyjnych w pierwszym półroczu 2017 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 1 311 tys. PLN.

**18 Pozostałe przychody**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Odwroćenie odpisu na nieściągalne należności	68	0	68	0
Wynik na zbyciu środków trwałych	0	4	0	4
Pozostałe	124	66	10	52
	<b>192</b>	<b>70</b>	<b>78</b>	<b>56</b>

**19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.				
Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	15 531	0	15 531	0
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	(12 851)	0	(12 851)	0
<b>Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej</b>	<b>2 680</b>	<b>0</b>	<b>2 680</b>	<b>0</b>

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(1 207)	(1 426)	( 603)	( 711)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	( 986)	(1 203)	( 493)	( 602)
- Odsetki od obligacji	(1 971)	(2 592)	( 766)	(1 315)
- Koszty pozostałych odsetek	( 4)	425	102	461
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	0	( 24)	0	( 24)
- Pozostałe	( 172)	( 112)	( 130)	( 69)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	(1 499)	0	( 465)
Wycena obligacji	(5 367)	0	245	27
Wycena kosztu zamortyzowanego	( 78)	0	( 40)	1 906
Różnice kursowe netto	0	(5 264)	0	(5 264)
Pozostałe koszty finansowe	0	( 9)	0	( 9)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(9 785)</b>	<b>(11 704)</b>	<b>(1 685)</b>	<b>(6 065)</b>
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	513	25	304	11
- Odsetki od jednostek powiązanych	0	0	( 3)	0
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	6	0	6	0
- Odsetki od obligacji	0	34	0	2
Aktualizacja wyceny obligacji	0	4 435	0	3 869
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	435	0	137	0
Pozostałe przychody finansowe	14	0	( 94)	0
Przychody finansowe z konwersji obligacji na akcje	0	0	0	( 346)
Różnice kursowe netto	4 968	0	( 196)	(2 041)
Wycena kosztu zamortyzowanego	0	479	0	479
<b>Przychody finansowe</b>	<b>5 936</b>	<b>4 973</b>	<b>154</b>	<b>1 974</b>

**21 Podatek dochodowy**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	( 14)	0	( 14)	0
Podatek odroczony	1 357	1 090	2 357	764
	<b>1 343</b>	<b>1 090</b>	<b>2 343</b>	<b>764</b>

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 627)	(2 578)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	105	86
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	15	15
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	84	( 90)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	11 190	(5 216)
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0	( 4)
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	(2 680)	0
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(8 675)	( 308)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	72	2 475
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	6 893	(4 435)
– kosztów z tytułu odsetek	3 163	3 982
– przychodów z tytułu odsetek	( 3)	( 35)
– różnic kursowych	(6 821)	6 433
– utraty wartości zapasów	16	19
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	56	142
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	( 435)	0
– inne korekty	284	( 58)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	929	(15 910)
– zmiana stanu zapasów	( 407)	( 19)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	60 358	9 619
	<b>61 517</b>	<b>(5 882)</b>

**23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	132	126
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	180	150
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	639	391
Łączne należności	19	0
Łączne zobowiązania	37	88
<b>b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi i akcjonariuszami</b>		
Przychody		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	249	205
Koszty		
<i>Laxey Cooperative</i> (odsetki od pożyczki)	0	24
<i>Laxey Partners (UK) Ltd</i>	1 007	0
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	36	33



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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - c.d.**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Zobowiązania		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	58	47
Zobowiązania		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	0	14
<i>Laxey Cooperative</i> (pożyczka i odsetki)	0	5 024

**24 Wypłata dywidendy**

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

**25 Zysk na akcję**

	<b>Okres 6 miesięcy zakończony</b>		<b>Okres 3 miesięcy zakończony</b>	
	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(3 970)	(3 668)	2 785	(1 566)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	35 976	32 863	38 380	32 863
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(0,11)	(0,11)	0,07	(0,05)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	(3 970)	(5 454)	2 785	(3 401)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	42 654	39 354	42 654
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,10)	(0,13)	0,07	(0,08)

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

**26 Zobowiązania warunkowe**

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

**27 Segmenty operacyjne**

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

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

**28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

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

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży**

W drugim kwartale 2017 r. Grupa wydzieliła następujące aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczonej do sprzedaży:

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

	30-06-2017	31-12-2016
Nieruchomość inwestycyjna	434	13 742
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0	234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	99
	<b>434</b>	<b>14 075</b>

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

Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	87	581
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	0	1
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	<b>87</b>	<b>582</b>

**Aktywa netto grupy do zbycia**

	<b>347</b>	<b>13 493</b>
--	------------	---------------

Zgodnie z notą 19 w pierwszym półroczu Grupa zbyła 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.. Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień bilansowy wynikają z niezakończonych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej należącej do 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

**30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego****Przedterminowy wykup obligacji serii B**

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.

**Zbycie 14/119 Gaston Investments**

W dniu 26 lipca 2017 r. Grupa zbyła udziały w spółce zależnej 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., za cenę 5 000 tys. zł.

**Przystąpienie Unidevelopment S.A. do 4/113 Gaston Investments**

Dnia 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment S.A. przystąpiła do Spółki 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., zaś spółka zależna 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., a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Tym samym przestała być ona spółką zależną, a została spółą współkontrolowaną, a wartość księgowa jej aktywów netto wyniosła na ten moment 51.761 tys. zł.

**Nabycie Bolzanus Ltd**

Dnia 2 sierpnia 2017 r. Spółka zależna Buffy Holding 1 Ltd nabyła za cenę 4 620 tys. zł 100% udziałów w spółce 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 m<sup>2</sup> 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.

**Dokończenie konwersji obligacji serii A na kapitał**

Dnia 8 sierpnia 2017 r. nastąpiło zapisanie ostatniej części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego osprawozdania finansowego podwyższenie kapitału podstawowego nie zostało zarejestrowane przez KRS. Po rejestracji kapitał podstawowy CPD S.A. wzrośnie do wysokości 3.935 tys. zł.

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

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

## II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

## 31 Śródroczne informacje jednostki dominującej

## 31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
	<i>(dane nie podlegające przeładowi)</i>			
Przychody ze sprzedaży usług	0	140	0	47
Koszty administracyjne	30.12	(931)	(1 022)	544
Koszty marketingowe		(2)	(13)	(2)
Odwroćenie (zawiązanie) odpisu z tytułu utraty wartości		0	(7 467)	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		6 450	7 476	3 119
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>5 517</b>	<b>( 886)</b>	<b>3 661</b>
Przychody finansowe	30.13	2 075	4 859	1 961
Koszty finansowe	30.13	(9 060)	(3 610)	(2 019)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>(1 468)</b>	<b>363</b>	<b>3 603</b>
Podatek dochodowy		(2 107)	0	(2 252)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>(3 575)</b>	<b>363</b>	<b>1 351</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(3 575)</b>	<b>363</b>	<b>1 351</b>
<b>Zysk / (strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki</b>		<b>(1 468)</b>	<b>363</b>	<b>3 603</b>
<b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy przypadające na akcjonariuszy Spółki</b>		<b>(3 575)</b>	<b>363</b>	<b>1 351</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	31.9	(0,10)	0,01	0,04
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	31.9	(0,09)	(0,03)	0,03

Elżbieta Donata Wiczkowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

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

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

## 31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-06-2017	31-12-2016
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		1	1
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości		0	1
Należności długoterminowe	30.7	437 476	482 411
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>437 477</b>	<b>482 413</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	30.8	843	551
- należności i pożyczki		811	547
- rozliczenia międzyokresowe		32	4
Obligacje	30.6	3 702	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		98 698	49 630
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>103 243</b>	<b>53 883</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>540 720</b>	<b>536 296</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy		3 286	3 286
Konwersja obligacji w trakcie rejestracji		39 852	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(329 491)	(325 916)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>483 368</b>	<b>447 091</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Wyemitowane obligacje	30.10	0	29 742
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	30.11	16 953	16 758
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 176	5 068
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>24 129</b>	<b>51 568</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Wyemitowane obligacje		31 062	31 131
Wbudowany instrument pochodny		0	4 023
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 161	2 483
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>33 223</b>	<b>37 637</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>57 352</b>	<b>89 205</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>540 720</b>	<b>536 296</b>

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

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

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

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

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

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

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

	Kapitał podstawowy	Elementy w budowie w dniu początkowym ujęcia	nadwyżki i ceny emisyjne wartości nominalnej akcji	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Skumulowane zyski (straty)			Razem
					Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe zyski (straty)	
<b>Stan na 01-01-2016</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>( 323 675)</b>	<b>449 332</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	363	363
	0	0	0	0	0	0	363	363
<b>Stan na 30-06-2016</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>( 323 312)</b>	<b>449 695</b>
<b>Stan na 01-01-2017</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>( 325 916)</b>	<b>447 091</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Konwersja obligacji na akcje	0	0	0	39 852	0	0	0	39 852
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(3 575)	(3 575)
	0	0	0	39 852	0	0	(3 575)	36 278
<b>Stan na 30-06-2017</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>39 852</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>( 329 491)</b>	<b>483 368</b>

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

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

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

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

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

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

## 31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		2017-06-30	2016-06-30
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	30.14	( 862)	( 724)
Odsetki zapłacone		(1 376)	(1 296)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>( 2 238)</b>	<b>(2 020)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Udzielone pożyczki		(16 177)	(26 897)
Zwrot pożyczek udzielonych		63 055	14 766
Odsetki otrzymane		4 428	1 316
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>51 306</b>	<b>( 10 815)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	5 000
Spłata kredytów i pożyczek		0	( 70)
Wpływy z emisji obligacji		0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>0</b>	<b>4 930</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>49 068</b>	<b>( 7 905)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>49 630</b>	<b>8 115</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>98 698</b>	<b>210</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Nazwa	Państwo	Udział	30-06-2017	31-12-2016
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
			<b>0</b>	<b>0</b>

**31.6 Obligacje**

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 30 czerwca 2017 - 702 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypadła na dzień 17 lutego 2016.

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

**31.7 Należności długoterminowe**

	30-06-2017	31-12-2016
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	403 958	450 942
- odsetki	88 037	85 994
Odpis z tytułu utraty wartości	(54 890)	(54 891)
	<b>437 105</b>	<b>482 045</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek pozostałych, w tym:		
- pożyczka Bolzanus	357	357
- odsetki Bolzanus	14	9
	<b>371</b>	<b>366</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym**

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	3 469	520	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	3 171	449	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	8 869	1 380	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	3 057	293	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	1 255	319	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	1 632	223	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	4 514	706	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	1 516	214	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	2 360	267	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	2 931	266	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	3 757	421	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	2 166	233	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	582	103	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.7 Należności długoterminowe - cd**

18 Gaston Investments	1 476	247	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	631	107	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	714	125	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	4 550	276	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	<i>(1 412)</i>	<i>(203)</i>			
Belise Investments	12 960	5 357	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	153 979	38 802	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	<i>(5 375)</i>	<i>(36 892)</i>			
Celtic Asset Management	998	38	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>	<i>(214)</i>	<i>(22)</i>			
Celtic Investments Ltd	1 858	59	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	<i>(1 870)</i>	<i>(58)</i>			
Challenge 18	147 734	27 795	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	2 947	174	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	<i>(2 076)</i>	<i>(127)</i>			
Gaston investments	8 790	127	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	<i>(1 721)</i>	<i>(23)</i>			
HUB Developments	2 488	245	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>	<i>(529)</i>	<i>(205)</i>			
Lakia Enterprises Limited	25 550	9 292	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>	<i>0</i>	<i>(4 165)</i>			
Smart City	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Smart City</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			
	<b>390 762</b>	<b>46 343</b>			

Zgodnie z intencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

**31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Należności handlowe od jednostek powiązanych	435	61
Należności handlowe od pozostałych jednostek	21	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	280	0
- pożyczka	16 079	16 061
- odsetki	5 248	4 986
- odpis na pożyczki	(21 047)	(21 047)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	3
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	466
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	75	17
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	32	4
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>843</b>	<b>551</b>



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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności - cd****Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim**

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	16 079	5 248	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	<i>(16 061)</i>	<i>(4 986)</i>			

**31.9 Zysk na jedną akcję**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016
Zysk / (Strata) netto okresu	(3 575)	363	1 351	(2 253)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)	35 976	32 863	38 380	32 863
Zysk / (Strata) na jedną akcję (w PLN)	(0,10)	0,01	0,04	(0,07)
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	(3 575)	(1 423)	1 351	(4 089)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	42 654	39 354	42 654
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,09)	(0,03)	0,03	(0,10)

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

**31.10 Wyemitowane obligacje**

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
a) emisja obligacji serii A		
Wartość obligacji na początek okresu	33 875	38 040
Naliczone odsetki	610	2 553
Konwersja obligacji oraz odsetek od obligacji na akcje	(39 852)	0
Wycena na dzień bilansowy	(1 526)	894
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	6 893	(7 612)
<b>Wartość obligacji na dzień bilansowy</b>	<b>0</b>	<b>33 875</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.10 Wyemitowane obligacje - cd**

<b>Obligatariusz</b>	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
The Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	0	1
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	0	7
Laxey Partners Ltd	0	1
LP Value Ltd	0	7
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	0	1
The Value Catalyst Fund Limited	0	13
QVT Fund LP	0	17
Quintessence Fund LP	0	3
Lars E Bader	0	7
Co-op	0	33
Furseka	0	20
Broadmeadow	0	0

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

Wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 50 000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro). Cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 50.000 EUR. Obligacje są 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 31.16 obligacje zamienne serii A zostały skonwertowane na kapitał CPD SA.

	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
b) emisja obligacji serii B		
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Odsetki naliczone	1 361	2 738
Odsetki zapłacone	(1 376)	(2 738)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	56	106
<b>Wartość obligacji na dzień bilansowy</b>	<b>31 062</b>	<b>31 021</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.10 Wyemitowane obligacje - cd**

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

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

- Emitent nie określił celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, nie określił także przedsięwzięcia, które ma zostać sfinansowane z emisji Obligacji.
- Emitowane Obligacje są obligacjami na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, zabezpieczonymi, niemającymi formy dokumentu.
- Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji wynosi nie więcej niż 30.000.000 PLN.
- Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN.
- Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 4 lata po dniu emisji Obligacji, tj. na dzień 13 stycznia 2019 roku (dalej „Data Wykupu”) – z zastrzeżeniem przypadków wcześniejszego przedterminowego wykupu Obligacji w razie zaistnienia przypadków naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje lub na żądanie Emitenta.

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta. Zgodnie z dalszymi informacjami zawartymi w nocie 30, wcześniejszy wykup nastąpił 13 lipca 2017 r.

**Długoterminowe**

Wyemitowane obligacje	0	29 742
-----------------------	---	--------

**Krótkoterminowe**

Wyemitowane obligacje	29 798	29 852
Element wbudowany	0	4 023
Wyemitowane obligacje - odsetki	1 264	1 279
	<b>31 062</b>	<b>64 896</b>

**31.11 Pożyczki**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Pożyczki od jednostek powiązanych	16 953	16 758
	<b>16 953</b>	<b>16 758</b>

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 czerwca 2017 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 30 czerwca 2017 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 703 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 073 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 621 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 362 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 629 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 29 tys. PLN). Zgodnie z intencją zarządu pożyczki zostaną spłacone w terminie 3-5 lat od dnia bilansowego.

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

### Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

#### 31.12 Koszty administracyjne

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Usługi doradcze	109	108	( 991)	69
Wynagrodzenia	327	468	163	200
Wynagrodzenie audytora	150	65	150	65
Nieodliczony VAT	104	142	28	141
Pozostałe usługi, w tym:	241	239	106	120
- Transport	10	4	1	1
- Podatki	10	4	4	4
- Utrzymanie biura	203	183	83	90
- Inne	18	48	18	26
	<b>931</b>	<b>1 022</b>	<b>( 544)</b>	<b>595</b>

#### 31.13 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	292	10	194	3
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	32	0	0
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	0	4 876	0	4 310
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	( 56)	( 59)	( 56)	( 59)
Pozostałe przychody finansowe	439	0	423	0
Różnice kursowe netto	1 400	0	1 400	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 075</b>	<b>4 859</b>	<b>1 961</b>	<b>4 247</b>

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1 971	2 561	766	1 284
- Odsetki od jednostek powiązanych	196	159	99	91
- Pozostałe	0	0	0	( 28)
Koszty finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	5 367	0	( 245)	0
Pozostałe koszty finansowe	1 526	0	1 526	0
Różnice kursowe netto	0	890	( 127)	867
<b>Koszty finansowe</b>	<b>9 060</b>	<b>3 610</b>	<b>2 019</b>	<b>2 214</b>

Na wynik z działalności finansowej wpływają głównie dodatnie różnice kursowe (1 400 tys. PLN), koszty z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego (5 367 tys. PLN) oraz koszty z tytułu odsetek (2 167 tys. PLN).

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.14 Operacyjne przepływy pieniężne**

	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(1 468)	363
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	( 668)	(3 576)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	3	3
– kosztów z tytułu odsetek	1 976	2 751
– przychodów z tytułu odsetek	(6 742)	(7 518)
– utrata wartości należności - pożyczki	( 15)	7 467
- wynik z wyceny instrumentów wbudowanych	6 893	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	( 12)	410
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 829)	( 624)
	<b>( 862)</b>	<b>( 724)</b>

**31.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	180	150
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	120	120
	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
<b>b) Transakcje ze znaczącym inwestorem</b>		
Koszty		
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.	323	338
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.	( 323)	( 338)

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

## Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

## 31.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	30-06-2017	30-06-2016
<b>c) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>		
Przychody		
2/124 Gaston Investments	55	50
3/93 Gaston Investments	51	47
4/113 Gaston Investments	135	98
5/92 Gaston Investments	54	66
6/150 Gaston Investments	24	40
7/120 Gaston Investments	25	27
8/126 Gaston Investments	78	88
9/151 Gaston Investments	24	18
10/165 Gaston Investments	37	33
11/162 Gaston Investments	34	22
12/132 Gaston Investments	51	58
13/155 Gaston Investments	60	57
14/119 Gaston Investments	0	46
15/167 Gaston Investments	34	32
16/88 Gaston Investments	9	8
18 Gaston Investments	29	54
19/97 Gaston Investments	10	9
20/140 Gaston Investments	11	10
Blaise Gaston Investments	0	112
Blaise Investments	0	390
Belise Investments	635	210
Buffy Holdings No1 Ltd	1 910	1 973
Celtic Asset Management	16	6
Celtic Investments Ltd	4	5
Challange 18	2 408	2 589
Elara Investments	48	46
Gaston Investments	114	116
Hub Developments	40	39
Lakia Enterprises Ltd	626	827
Mandy Investments	261	259
Antigo	73	79
Smart City Sp. z o.o.	0	0
IMES	11	61
Koszty		
Lakia Investments	86	51
Lakia Enterprises Ltd	84	84
Robin	26	0
Laxey NL	0	24

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

## Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

## 31.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	30-06-2017	30-06-2016
Zobowiązania		
<i>Lakia Investments</i>	5 621	3 276
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 703	9 537
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i>	0	14
<i>Robin Investments</i>	1 629	0
<i>Laxey</i>	0	5 024
Należności		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 989	3 458
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 620	3 106
<i>4/113 Gaston Investments</i>	10 249	7 358
<i>5/92 Gaston Investments</i>	3 350	4 553
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 574	2 878
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 855	1 733
<i>8/126 Gaston Investments</i>	5 220	6 506
<i>9/151 Gaston Investments</i>	1 730	1 424
<i>10/165 Gaston Investments</i>	2 627	2 287
<i>11/162 Gaston Investments</i>	0	1 745
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 197	4 270
<i>13/155 Gaston Investments</i>	4 178	4 210
<i>14/119 Gaston Investments</i>	0	13 595
<i>15/167 Gaston Investments</i>	2 399	2 216
<i>16/88 Gaston Investments</i>	685	592
<i>18 Gaston Investments</i>	1 723	3 701
<i>19/97 Gaston Investments</i>	738	636
<i>20/140 Gaston Investments</i>	839	727
<i>Antigo Investments</i>	4 826	4 489
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(1 615)	(1 151)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	0	14 393
<i>Blaise Investments</i>	0	29 486
<i>Belise Investments</i>	18 317	17 893
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	192 781	196 755
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(42 267)	(40 677)
<i>Celtic Asset Management</i>	1 036	979
<i>Odpis na pożyczkę CAM</i>	( 236)	( 3)
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 917	1 971
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 928)	(1 793)
<i>Challenge 18</i>	175 529	182 589
<i>Elara Investments</i>	3 121	2 922
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 203)	(2 274)
<i>Gaston Investments</i>	8 917	516
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(1 744)	0
<i>Hub Developments</i>	2 733	2 593
<i>Odpis na pożyczkę HUB Investments</i>	( 734)	( 501)
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	34 842	58 822
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(4 165)	(4 436)
<i>Mandy Investments</i>	21 327	20 758
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(21 047)	(20 758)
<i>Smart City Sp. z o.o.</i>	4	4
<i>Odpis na pożyczkę Smart City Sp. z o.o.</i>	0	( 4)
<i>IMES</i>	0	4 174

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

<b>d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	36	33

**31.16 Kapitał podstawowy**

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

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 979.136 zł. W ramach emisji obligacji serii A wyemitowano 110 obligacji o wartości 50.000 euro każda i łącznej wartości nominalnej 5.500.000 euro.

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego podwyższony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w KRS, w związku z powyższym w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym w kapitałach własnych została ujęta kwota 39.852 tys zł w linii konwersja obligacji w trakcie rejestracji.

W dniu 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.

Warszawa, 28 września 2017





**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
z przeglądu półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej  
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.**

**Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej CPD S.A.**

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonej półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej Grupy CPD S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest CPD S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującej skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2017 r., skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r., skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

*Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410, *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym jako Krajowy Standard Rewizji Finansowej 2410 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Przegląd półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

---

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



*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączona półroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa nie została sporządzona, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

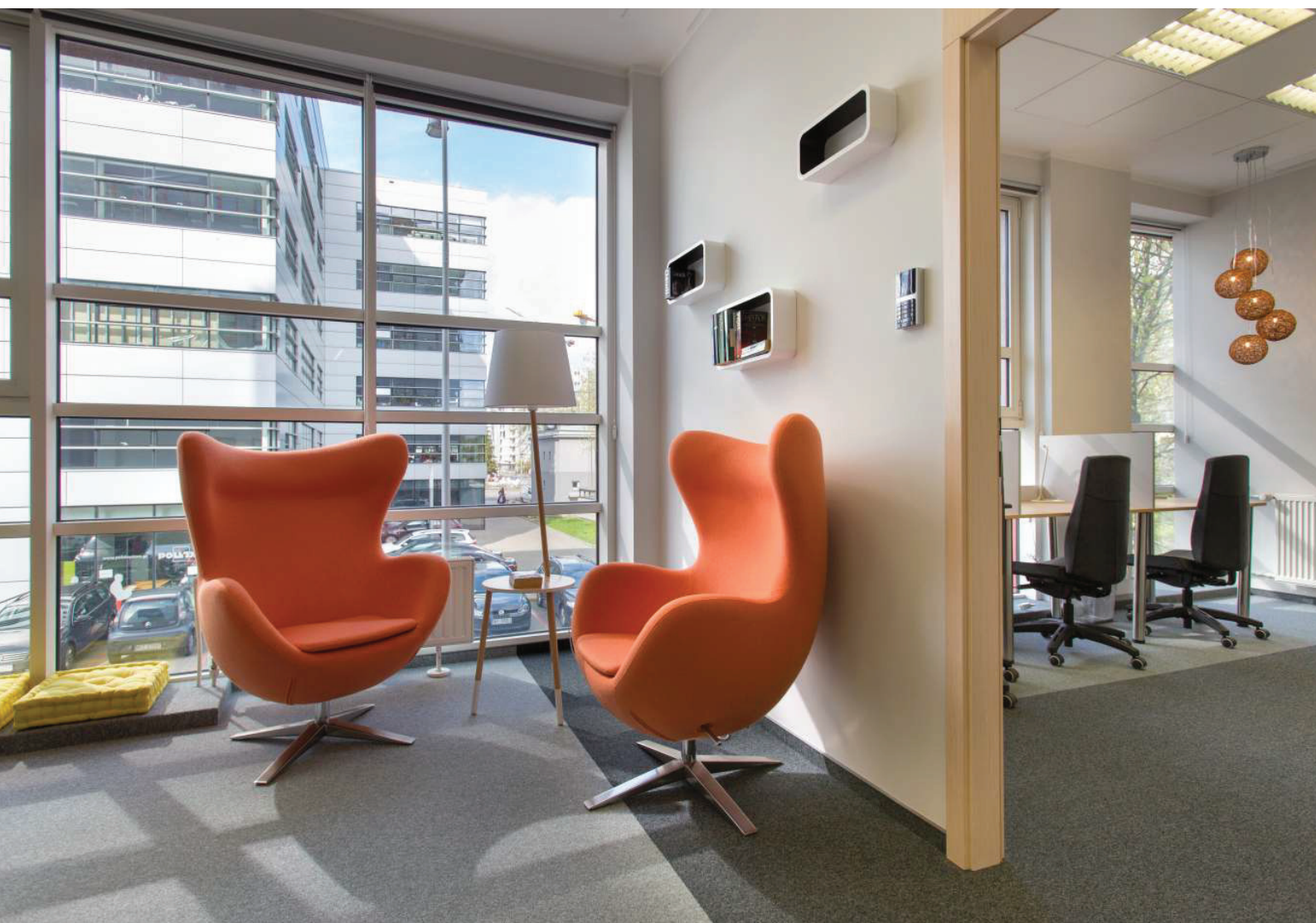
Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piotr Wyszogrodzki'.

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 28 września 2017 r.



# RAPORT PÓŁROCZNY ZA I POŁROCZE 2017



**CPD S.A.**

**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

**SPIS TREŚCI**

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

## **CPD S.A.**

### RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

---

31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW .....	27
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	28
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.....	29
IV.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 R.....	29

**I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI****1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD**

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 34 spółek zależnych i jednej współkontrolowanej, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztanदारowego 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 34 podmiotów zależnych i jeden współkontrolowany. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- Spółka zależna 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została sprzedana 28 czerwca 2017 roku i w związku z tym nie należy do Grupy.
- Spółka zależna 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została sprzedana 26 lipca 2017 roku i w związku z tym nie należy do Grupy.
- 2 sierpnia 2017 roku Emitent nabył 100 % udziałów w spółce Bolzanus Limited

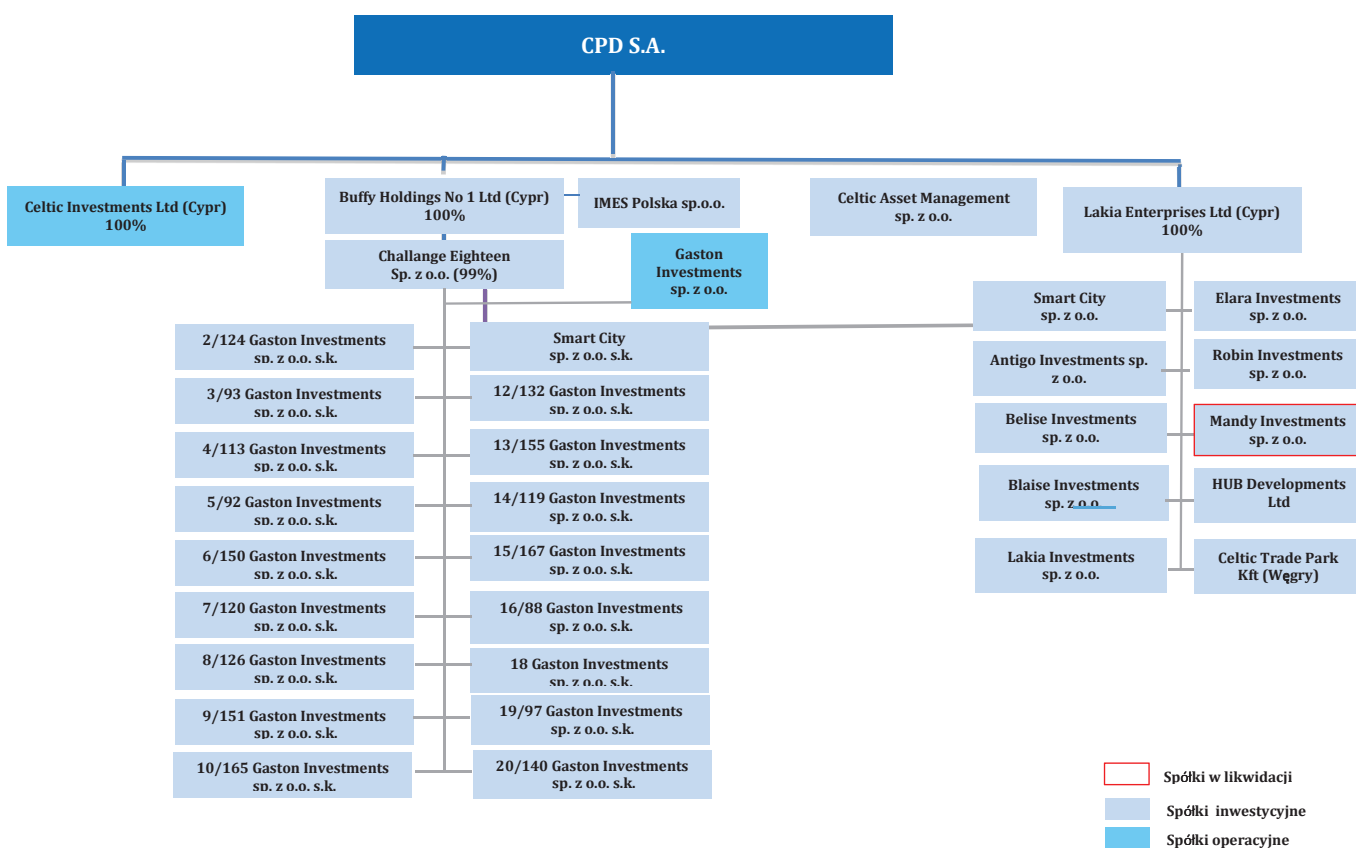
Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej, poza spółką Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, która jest rozliczana metodą praw własności.



**CPD S.A.**

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2017 r.



### 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

W I półroczu 2017 roku Grupa CPD SA odnotowała zysk na sprzedaży w wysokości 8,8 mln PLN. Zysk na sprzedaży zwiększył się o 3% w porównaniu z pierwszym półroczem poprzedniego roku. Grupa CPD SA osiągnęła zysk operacyjny w kwocie 1,2 mln PLN w porównaniu z zyskiem 4,2 mln PLN w analogicznym okresie roku 2016. Po uwzględnieniu segmentu finansowego rachunku zysków i strat oraz podatku dochodowego całkowity wynik netto zakończył się stratą w wysokości 4 mln PLN.

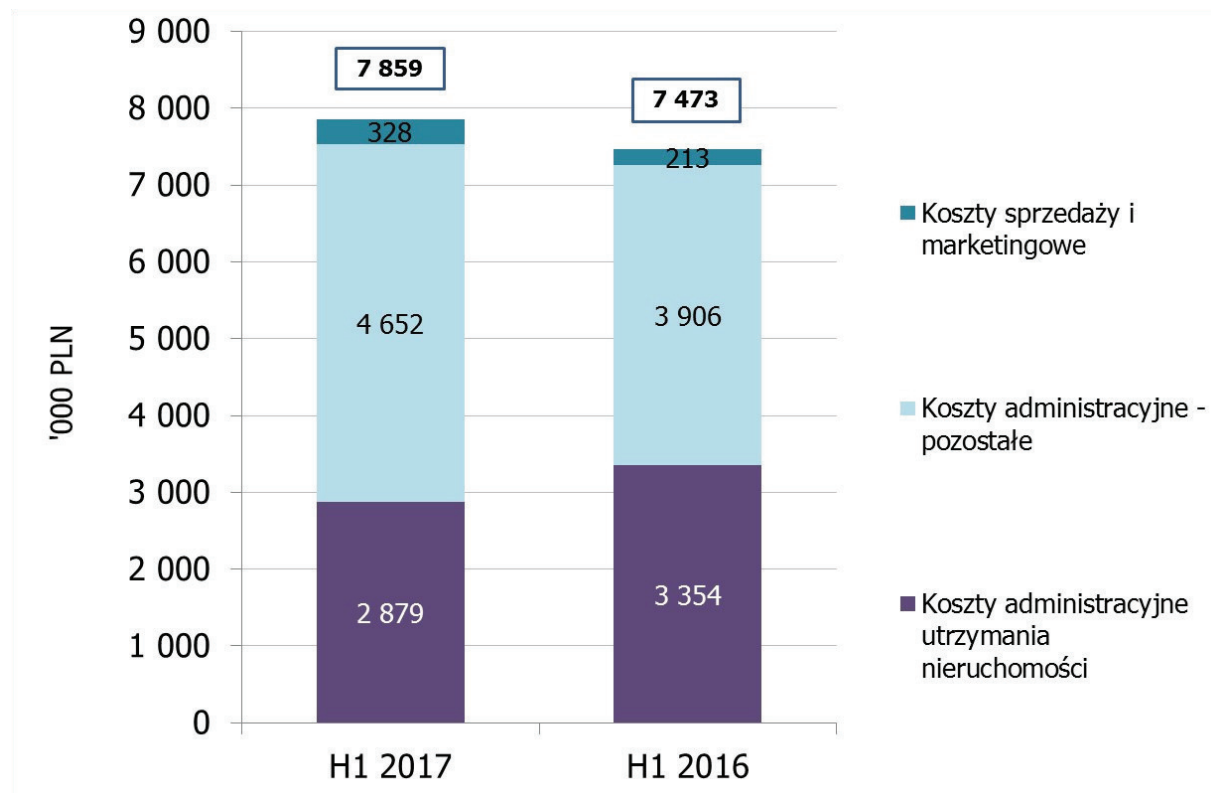
Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w I półroczu 2017 roku w porównaniu do I półrocza roku 2016, główną rolę odegrały udział w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 8,7 mln PLN, zysk ze sprzedaży jednostek zależnych w kwocie 2,7 mln PLN, spadek kosztów finansowych o 1,9 mln PLN oraz wzrost przychodów finansowych w kwocie 1 mln PLN.

Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć dotyczył projektu mieszkaniowego Ursa Smart City. W I półroczu 2017 roku przekazano do użytkowania kolejne lokale i Grupa CPD mogła dzięki temu rozpoznać zysk. Zysk ze sprzedaży jednostek zależnych był rezultatem zawarcia umowy sprzedaży spółki celowej prowadzącej do zbycia praw do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Wzrost przychodów finansowych był wynikiem aktualizacji wyceny zobowiązań. Spadek kosztów finansowych był również rezultatem aktualizacji wyceny zobowiązań.

Natomiast głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wyniki netto w I półroczu 2017 roku w porównaniu do I półrocza 2016 była strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 11,2 mln PLN.

Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynikała głównie z ujemnych różnic kursowych (część nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana w euro, które w I półroczu 2017 roku osłabiło się względem złotówki).

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



## CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

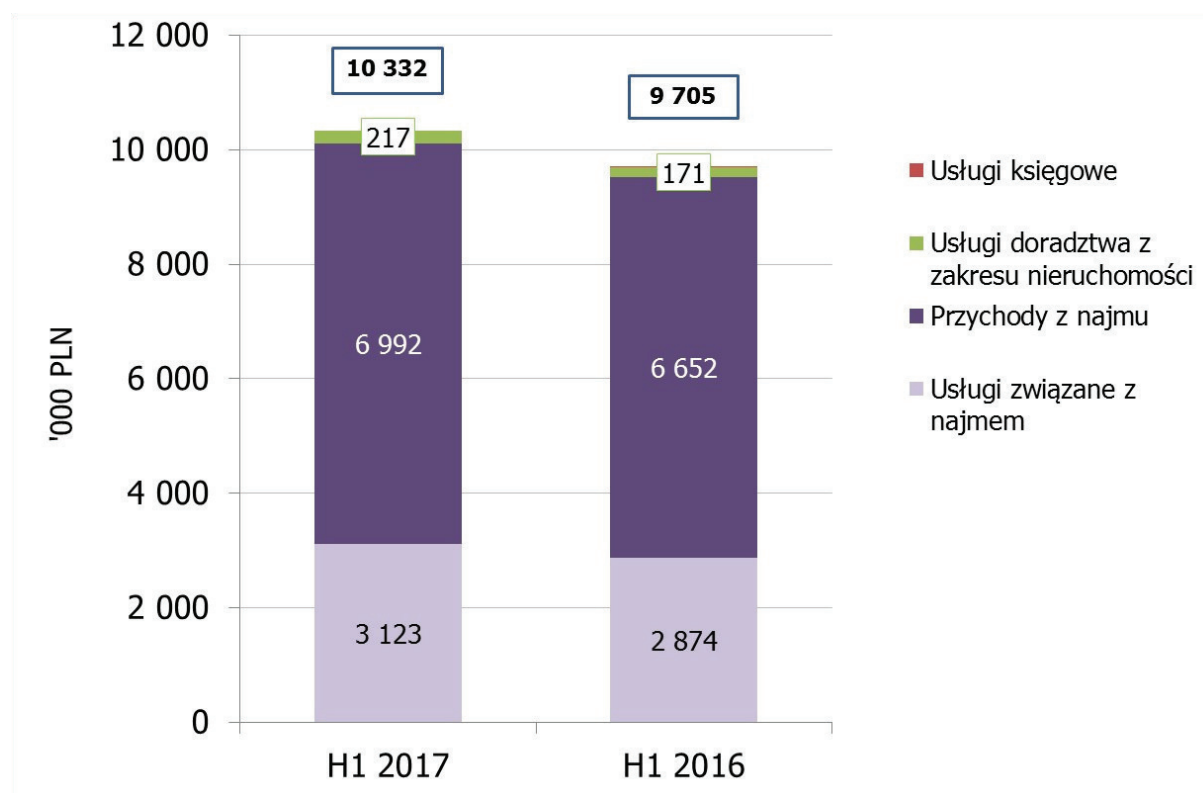
Przychody ze sprzedaży w I półroczu 2017 r. zamknęły się w kwocie 10,3 mln PLN. Największy, bo 68-procentowy udział w tej kwocie stanowiły przychody z najmu. W odniesieniu do wartości za I półrocze przychody z najmu wyniosły 7 mln PLN wobec 6,6 mln PLN w roku 2016. Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9. Wzrost jest skutkiem sukcesywnego upływu okresów bezczynszowych przyznanych najemcom.

W I półroczu 2017 roku Grupa świadczyła usługi doradztwa z zakresu nieruchomości. Przychody z tego tytułu wyniosły 0,22 mln PLN.

Wzrost przychodów ze sprzedaży o 0,6 mln w połączeniu ze wzrostem kosztu własnego sprzedaży przyczyniły się do niewielkiego zwiększenia zysku na sprzedaży (wzrost o 3%).

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

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



**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.06.2017 (w tys. PLN)	31.12.2016 (w tys. PLN)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>778 404</b>	<b>715 975</b>	<b>8,7%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	566 710	592 502	-4,4%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	542 287	558 706	-2,9%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	23 213	32 572	-28,7%
Aktywa obrotowe, w tym:	211 694	123 473	71,4%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	434	14 075	-96,9%
<i>Zapasy</i>	22 381	5 468	309,3%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	9 300	10 229	-9,1%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	175 877	89 999	95,4%
<b>Pasywa razem</b>	<b>778 404</b>	<b>715 975</b>	<b>8,7%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	482 746	446 903	8,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 286	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Konwersja obligacji w trakcie rejestracji</i>	39 852	0	-
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 422	-5 383	0,7%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	471 952	475 922	-0,8%
Zobowiązania razem, w tym:	295 658	269 072	9,9%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	141 030	190 959	-26,1%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	154 628	78 113	98,0%

Na koniec czerwca 2017 r. wartość całkowitych aktywów Grupy wzrosła o 9% w stosunku do stanu na koniec roku 2016. Wzrost ten był spowodowany głównie otrzymaniem zaliczek na poczet sprzedaży nieruchomości.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła głównie z powodu przeklasyfikowania części nieruchomości inwestycyjnych do aktywów obrotowych w związku z rozpoczęciem kolejnego projektu mieszkaniowego o nazwie Ursa Park. Wartość aktywów obrotowych wzrosła głównie dzięki wzrostowi salda środków pieniężnych (otrzymane zaliczki).

Na koniec czerwca 2017 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 482,7 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 I półroczu 2017 roku wzrosła wartość zobowiązań (wzrost 10%). Wzrost ten był w głównej mierze wynikiem otrzymania zaliczek na poczet sprzedaży nieruchomości.

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

	30.06.2017	31.12.2016
<b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>	<b>38,0%</b>	<b>37,6%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>18,1%</b>	<b>26,7%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15,1%	19,4%
Wyemitowane obligacje	0,0%	4,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,8%	2,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,3%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>19,9%</b>	<b>10,9%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,6%	1,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	12,3%	4,9%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,0%	0,1%
Wbudowany instrument pochodny	0,0%	0,6%
Wyemitowane obligacje	4,0%	4,3%

Również struktura zobowiązań uległa niewielkiej zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 26,7% na koniec grudnia 2016 r. do 18,1% na koniec czerwca 2017 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 10,9% według stanu na 31 grudnia 2016 r. do 19,9% na 30 czerwca 2017 r.

#### **4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

##### **• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ**

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

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

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

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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.

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

O zawarciu ostatecznych umów wykonujących zawarte Warunkowe Umowy Sprzedaży Emitent poinformuje odrębnym raportem bieżącym.

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

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

Umowa zawarta została pomiędzy:

1. CPD Spółka Akcyjna w Warszawie,
  2. Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”),
  3. 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”, „Spółka Komandytowa”),
  4. Lakia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr) (dalej „Spółka Zależna”),
- a
5. Unibep Spółka Akcyjna w Bielsku Podlaskim,
  6. 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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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.

#### **• 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 niniejszej Umowy.

Jednocześnie Emitent przypomina, iż Umowa wejdzie 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 nastąpi wcześniej.

#### **• 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 (dalej „Obligacje”) oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 90 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki (dalej „Akcje”).

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.

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

Spółka złoży 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 nastąpi 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 będzie wynosił 3.815.592,30 zł i będzie podzielony na 38.155.923 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdadających 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,

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

- 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, będą stanowić łącznie 13,87 % w kapitale zakładowym Spółki oraz będą uprawniać do 5 292 720 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowić będzie łącznie 13,87 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Spośród 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.

W odrębnym raporcie lub raportach, Spółka poinformuje o dacie złożenia przez emitenta zgłoszenia o podwyższeniu kapitału zakładowego w wyniku dokonania zamiany obligacji na akcje, co nastąpi po zapisie akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, stosownie do postanowień § 5 ust. 1 pkt. 10 w zw. z § 16 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

#### **• 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 Michael Haxby – Członek 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. nastąpi 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 F 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 ma 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, wyniesie: 38.155.923 (słownie: trzydzieści osiem milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy).

Zaproponowaną datą wprowadzenia do obrotu jest 15 maja 2017 roku.

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

Zarząd CPD S.A. (dalej „Spółka”) powziął informację, iż Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), na podstawie wniosku, o którym Spółka informowała 5 maja 2017 roku w raporcie bieżącym nr 9/2017, 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. („KDPW”), stwierdzający, iż zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 290/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r., w dniu 15 maja 2017 r. w Krajowym Depozycie nastąpi 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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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**

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. dzieli 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., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 24/2014.

#### **• 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 piętnaście) 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 piętnaście 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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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.

#### **• 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. zostanie 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 (dalej „Obligacje”) oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 1.198.100 akcji serii G Spółki (dalej „Akcje”).

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 złoży 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 wyda osobom uprawnionym łącznie 1.198.100 akcji serii G Spółki.

Po podwyższeniu kapitału zakładowego, który nastąpi 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 będzie wynosił 3.935.402,30 zł i będzie podzielony na 39.354.023 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każdadających łącznie 39.354.023 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki w tym:

- a) 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

- 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) 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, będą stanowić łącznie 16,49 % w kapitale zakładowym Spółki oraz będą uprawniać do 6.490.820 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki co stanowić będzie 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.

W odrębnym raporcie lub raportach, Spółka poinformuje o dacie złożenia przez emitenta zgłoszenia o podwyższeniu kapitału zakładowego w wyniku dokonania zamiany obligacji na akcje, co nastąpi po zapisie akcji na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych, stosownie do postanowień § 5 ust. 1 pkt. 10 w zw. z § 16 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

#### **• 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 (dalej „Spółka Komandytowa”).

Wartość transakcji wynosi 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 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 („Umowa”) w ramach projektu URSA-PARK, pomiędzy 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. („4/113 Gaston”), 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, aktualnie strony umowy inwestycyjnej prowadzą uzgodnienia w zakresie dokonania formalnych zmian w ww. umowie inwestycyjnej.

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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 stosownych 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 ("Uchwała").

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

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 będą 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 („DM BOŚ”). Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem DM BOŚ.

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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

**5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze.

**6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI**

Czynniki sezonowe i cykliczne nie mają wpływu na działalność Grupy CPD.

**7. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO  
MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA**

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31 grudnia 2016 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W pierwszym półroczu 2017 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów zwiększył się o 0,02 mln PLN.

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

W pierwszym półroczu 2017 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 11,2 mln PLN wynikający głównie z osłabienia się złotówki względem euro. W analogicznym okresie 2016 roku zysk Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 5,2 mln PLN.

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

W pierwszym półroczu 2017 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów spadła o 2,6 mln PLN.

**10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa wykazywała w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 0,01 mln PLN.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 21,6 mln PLN.

**11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH**

W okresie sprawozdawczym Grupa nie nabyła ani nie sprzedała żadnych aktywów trwałych.

**12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH**

Nie wystąpiły.

**13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH**

Nie wystąpiły.

**14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW**

Nie wystąpiły.

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

W okresie pierwszym półroczu 2017 r. nie wystąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Nie wystąpiły.

## **17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

W pierwszym półroczu 2017 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian w sposobie ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych.

## **19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH**

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

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

Nie wystąpiły.

## **21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

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

### **• WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI SERII B**

13 lipca 2017 roku Emitent za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „DM BOŚ”) 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”).

Obligacje zostały wykupione (nabyte) na podstawie pkt. 11.4 warunków emisji Obligacji („Warunki Emisji”), 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 trzynaście 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 trzynaście 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 (dalej „Spółka Komandytowa”).

Wartość transakcji wynosi 5 mln zł.

W wyniku transakcji 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 akcje Spółki oznaczone kodem PLCELPD00013.

Zarejestrowanie akcji zwykłych na okaziciela serii G CPD S.A. nastąpi 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 ma zostać wprowadzona do obrotu giełdowego w następstwie rejestracji, wynosi: 1.198.100 (jeden milion sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto).

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

Zaproponowaną datą wprowadzenia do obrotu jest 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 (dalej „Aneks”).

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dalej „Spółka Komandytowa”) i realizacji wspólnego przedsięwzięcia z grupą kapitałową CPD S.A.

Mając powyższe na uwadze, dnia 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 informuje, 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 (dalej „Kupujący”) oraz Dobalin Trading & Investments Ltd z siedzibą w Nikozji na Cyprze (dalej „Sprzedający”), 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 m<sup>2</sup> i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wartość transakcji wynosi 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. („GPW”), na podstawie wniosku, o którym Spółka informowała 28 lipca 2017 roku w raporcie bieżącym nr 30/2017, 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. („KDPW”), 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**

## CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

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.

### 23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

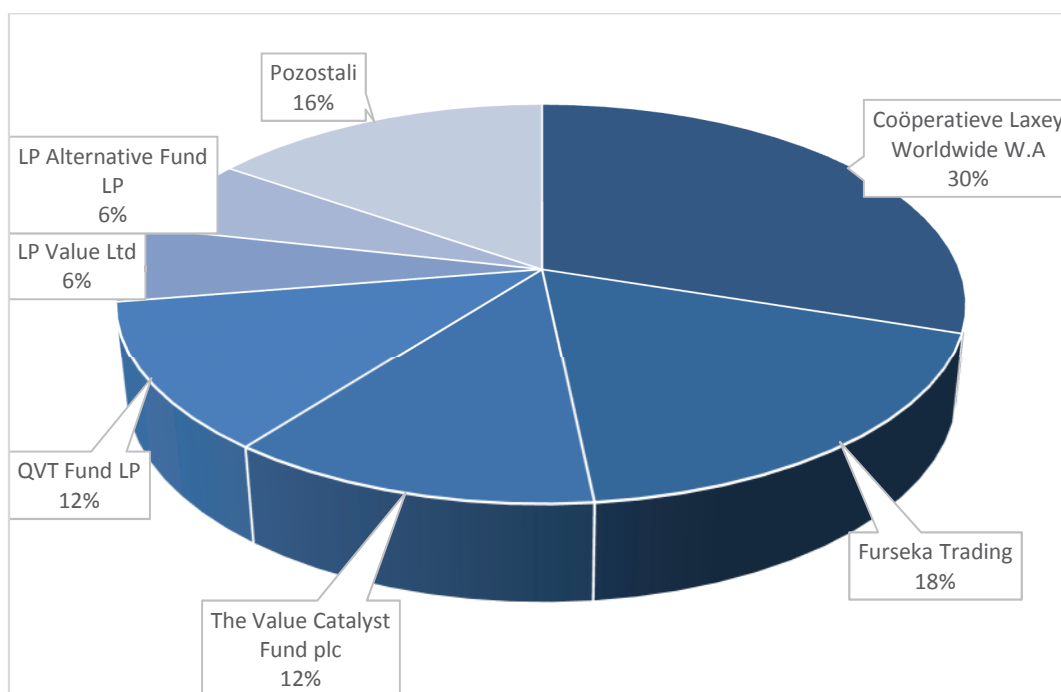
Nie wystąpiły.

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

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

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

**Struktura akcjonariatu CPD S.A.**



## CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	11 830 907	Na okaziciela	11 830 907	30.06 %	30.06 %
Furseka Trading	7 202 156	Na okaziciela	7 202 156	18.30 %	18.30 %
The Value Catalyst Fund plc	4 739 953	Na okaziciela	4 739 953	12.04 %	12.04 %
QVT Fund LP	4 719 516	Na okaziciela	4 719 516	11.99 %	11.99 %
LP Value Ltd	2 417 419	Na okaziciela	2 417 419	6.14 %	6.14 %
LP Alternative Fund LP	2 415 637	Na okaziciela	2 415 637	6.14 %	6.14 %
Pozostali	6 028 435	Na okaziciela	6 028 435	15.32 %	15.32 %

## 26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

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

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

## **28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE**

Według stanu na 30 czerwca 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 39 428 tys PLN (z czego 1 777 tys PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 37 651 tys PLN prezentowane jako część długoterminowa);

- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 71 677 tys PLN (z czego 4 792 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 66 885 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

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. Zaangażowanie Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5.534.033 EUR, a Robina Investments 4.285.405,14 EUR. Zgodnie z warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

W wyniku istotnych nakładów kapitałowych w substancję budynku Solar mającą na celu podniesienie standardu nieruchomości przy ul. Cybernetyki 7 b oraz współczynnikiem najmu na poziomie 71% został niespełniony wskaźnik DSCR przez spółkę Lakia Investments. Zgodnie z warunkami umowy kredytowej spółka Lakia Investments poinformował kredytodawcę o zaistniałej sytuacji. Spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami mające na celu zwiększenie współczynnika najmu. Zapisy obrazujące powyższe zmiany w zobowiązanych spółki zostały zaprezentowane w Nocie 11.

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.

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 Aneksem do umowy kredytowej podpisanym w maju 2015 r. termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku.

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (6M EURIBOR w przypadku kredytu w mBanku, 1M EURIBOR w przypadku kredytu inwestycyjnego w BZ WBK) i podwyższone o marżę.

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 532 tys. PLN. Metoda wyceny transakcji IRS została zaprezentowana w nocie 3.

## **29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

### **30. INNE ISTOTNE INFORMACJE**

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

### **31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW**

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

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

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości,
- Wycena zobowiązań z tytułu obligacji.

## **II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD S.A. („Grupa Kapitałowa”) oraz skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres pierwszego półrocza 2017 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyka.

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

Warszawa, 28 września 2017 r.

---

Elżbieta Wiczowska  
Prezes Zarządu

---

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

---

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

---

John Purcell  
Członek Zarządu

---

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

**CPD S.A.**  
**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R.**

---

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017 R. WRAZ ZE  
SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**



CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2017 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za pierwsze półrocze 2017 roku

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

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

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1 Informacje ogólne	9
2 Zasady rachunkowości	9
2.1 Podstawy sporządzenia	9
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	10
3 Istotne oszacowania i osądy księgowe	11
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	15
3.2 Zmiany w podejściu księgowym w odniesieniu do transakcji mających miejsce w pierwszym kwartale 2017 r.	16
4 Nieruchomości inwestycyjne	17
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	18
6 Zapasy	18
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18
8 Wspólne przedsięwzięcia	18
9 Kapitał podstawowy	19
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	20
12 Wyemitowane obligacje	21
13 Odroczone podatek dochodowy	23
14 Przychody według rodzajów	23
15 Koszt sprzedaży	23
16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	24
17 Koszty administracyjne - pozostałe	24
18 Pozostałe przychody	24
19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	25
20 Przychody i koszty finansowe	25
21 Podatek dochodowy	25
22 Operacyjne przepływy pieniężne	26
23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	26
24 Wypłata dywidendy	27
25 Zysk na akcję	27
26 Zobowiązania warunkowe	27
27 Segmenty operacyjne	27
28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	27
29 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28
30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	28
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	29
31 Śródroczne informacje jednostki dominującej	29
31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	29
31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	30
31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	31
31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	32
31.5 Udziały w jednostkach zależnych	33
31.6 Obligacje	33
31.7 Należności długoterminowe	33
31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	34
31.9 Zysk na jedną akcję	35

	Strona
31.10 Wyemitowane obligacje	35
31.11 Pożyczki	37
31.12 Koszty administracyjne	38
31.13 Przychody i koszty finansowe	38
31.14 Operacyjne przepływy pieniężne	39
31.15 Transakcje z jednostkami powiązanymi	39
31.16 Kapitał podstawowy	42

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

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
		30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
				<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>	
Przychody ze sprzedaży	14	10 332	9 705	5 093	4 979
Koszty sprzedaży, w tym:	15	(1 536)	(1 198)	(586)	(624)
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		(16)	(19)	(16)	(19)
koszt wykonanych usług		(1 520)	(1 179)	(570)	(605)
<b>WYNIK NA SPRZEDAŻY</b>		<b>8 796</b>	<b>8 507</b>	<b>4 507</b>	<b>4 355</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(2 879)	(3 354)	(1 098)	(1 199)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(4 652)	(3 906)	(1 530)	(2 227)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(328)	(213)	(207)	(106)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		(72)	(2 475)	(6)	(2 475)
Pozostałe przychody	18	192	70	78	56
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(11 190)	5 216	(3 533)	5 023
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	8 675	308	5 768	(138)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	19	2 680	0	2 680	0
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>1 222</b>	<b>4 153</b>	<b>6 659</b>	<b>3 289</b>
Przychody finansowe	20	5 936	4 973	154	1 974
Koszty finansowe	20	(9 785)	(11 704)	(1 685)	(6 065)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>(2 627)</b>	<b>(2 578)</b>	<b>5 128</b>	<b>(802)</b>
Podatek dochodowy	21	(1 343)	(1 090)	(2 343)	(764)
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>(3 970)</b>	<b>(3 668)</b>	<b>2 785</b>	<b>(1 566)</b>
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(39)	(91)	2	(119)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU</b>		<b>(4 009)</b>	<b>(3 759)</b>	<b>2 787</b>	<b>(1 685)</b>
<b>WYNIK NETTO</b>					
przypadające na akcjonariuszy Spółki		<b>(3 970)</b>	<b>(3 668)</b>	<b>2 785</b>	<b>(1 566)</b>
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
<b>Całkowite dochody (straty) netto za rok obrotowy</b>					
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		<b>(4 009)</b>	<b>(3 759)</b>	<b>2 787</b>	<b>(1 685)</b>
- z działalności kontynuowanej		(4 009)	(3 759)	2 787	(1 685)
- z działalności zaniechanej		0	0	0	0
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		<b>(0,11)</b>	<b>(0,11)</b>	<b>0,07</b>	<b>(0,05)</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		<b>(0,10)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>0,07</b>	<b>(0,08)</b>

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

Colin William Kingsnorth  
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2017 roku stanowią jego integralną część.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	Nota	2017-06-30	2016-12-31
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	4	542 287	558 706
Rzeczowe aktywa trwałe		812	829
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		15	30
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	23 213	32 572
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	13	0
Należności długoterminowe	5	370	365
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>566 710</b>	<b>592 502</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6	22 381	5 468
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	9 300	10 229
- <i>należności i pożyczki</i>		3 604	5 169
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		5 696	5 060
Obligacje		3 702	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	175 877	89 999
<b>Aktywa obrotowe z wyłączeniem przeznaczonych do sprzedaży</b>		<b>211 260</b>	<b>109 398</b>
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	29	434	14 075
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>211 694</b>	<b>123 473</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>778 404</b>	<b>715 975</b>

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

	Nota	2017-06-30	2016-12-31
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 286
Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	9	39 852	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 422)	(5 383)
Skumulowane zyski		471 952	475 922
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>482 746</b>	<b>446 903</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 103	2 091
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	117 322	138 878
Wyemitowane obligacje	12	0	29 742
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	21 605	20 248
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>141 030</b>	<b>190 959</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	95 517	35 171
Wyemitowane obligacje	12	31 062	31 131
Wbudowany instrument pochodny	12	0	4 023
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	27 962	7 206
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży</b>		<b>154 541</b>	<b>77 531</b>
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	29	87	582
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>154 628</b>	<b>78 113</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>295 658</b>	<b>269 072</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>778 404</b>	<b>715 975</b>

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Colin William Kingsnorth  
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz  
Członek Zarządu

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2017 roku

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski	Razem
<b>Stan na 01-01-2016</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 311)</b>	<b>987</b>	<b>479 778</b>	<b>450 831</b>
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(91)	0	0	(91)
Strata okresu	0	0	0	0	0	(3 668)	(3 668)
	0	0	0	(91)	0	(3 668)	(3 759)
<b>Stan na 30-06-2016</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 402)</b>	<b>987</b>	<b>476 110</b>	<b>447 072</b>
<b>Stan na 01-01-2017</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 383)</b>	<b>987</b>	<b>475 922</b>	<b>446 903</b>
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Konwersja obligacji na kapitał		39 852	0	0		0	39 852
	0	39 852	0	0	0	0	39 852
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(39)	0	0	(39)
Strata okresu	0	0	0	0	0	(3 970)	(3 970)
	0	0	0	(39)	0	(3 970)	(4 009)
<b>Stan na 30-06-2017</b>	<b>3 286</b>	<b>39 852</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 422)</b>	<b>987</b>	<b>471 952</b>	<b>482 746</b>

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

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2017 roku stanowią jego integralną część.

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2017	30-06-2016
<b>Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	61 517	(5 882)
Odsetki zapłacone		(2 583)	(2 794)
<b>Podstawowe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>58 934</b>	<b>(8 676)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(3 967)	(9 242)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		( 89)	( 31)
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		0	40
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		0	2 099
Udzielone pożyczki		0	( 347)
Wpływy ze sprzedaży spółki zależnej		15 531	0
Wpływy z obniżenia wkładu własnego w wspólne przedsięwzięcie		18 034	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>29 509</b>	<b>(7 481)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	5 000
Spłata kredytów i pożyczek		(2 565)	(2 221)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(2 565)</b>	<b>2 779</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>85 878</b>	<b>(13 378)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>89 999</b>	<b>26 073</b>
Przeniesienie środków pieniężnych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży		0	( 22)
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>175 877</b>	<b>12 695</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu po przeniesieniu środków pieniężnych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>7</b>	<b>175 877</b>	<b>12 673</b>

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2017 roku stanowią jego integralną część.



### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

#### *Informacje o Grupie Kapitałowej*

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący, 34 spółki zależne ("Grupa CPD") oraz jedna współkontrolowana.

#### 2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 czerwca 2017 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

#### 2.1 Podstawy sporządzenia

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

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

**Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:**

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

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

**MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe** – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

**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.

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

**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.

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.

Zmiany do **MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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 (proces zatwierdzania przez UE został bezterminowo wstrzymany).

Zmiany do **MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji** dotyczących zmian w zobowiązaniach wynikających z działalności finansowej – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

Zmiany do **MSR 12 dotyczące ujęcia aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

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.

Zmiany wynikające z przeglądu **MSSF 2014-2016** – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

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.

**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.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

**2.2 Zmiany w strukturze Grupy**

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Grupy CPD wchodził podmiot dominujący - CPD S.A., 34 spółki zależne oraz jedna spółka współkontrolowana.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, tj. 28 czerwca 2017 r. Grupa zbyła spółkę zależną 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Wynik na zbyciu przedstawiony został w nocie 19.

Dalsze zmiany w strukturze Grupy, które wystąpiły po dniu bilansowym opisane są w nocie 30.

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

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

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

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2016.

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

**Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych**

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

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, Lesznowoli 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".

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne 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 powierzchni 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 parametrach projektu:

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 470.227 m<sup>2</sup>,
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 41.428 m<sup>2</sup>,
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 10.907 m<sup>2</sup>.

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

Metody wyceny oraz założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych nie uległy zmianie w stosunku do tych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 rok.

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

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.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne oszacowania i osądy księgowe - c.d.**

Jednocześnie w ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określiły, że część gruntów (oraz wszelkich kosztów i przychodów z nimi związanych) posiadanych przez spółkę Smart City zostanie pod 100% kontrolą Grupy CPD. Grunty te obejmują tereny, które zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod drogi publiczne oraz na cele oświatowe. Pierwotnie strony umowy inwestycyjnej planowały, że tereny te zostaną przeniesione do innej spółki celowej należącej w 100% do CPD SA. Jednakże w I półroczu 2016 roku strony zmieniły plany i zdecydowały, że te tereny zostaną w spółce celowej Smart City. Ponadto w momencie zaciągnięcia kredytu finansującego realizację projektu mieszkaniowego Smart City część gruntów oświatowych została obciążona hipoteką.

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

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

- aktywa i zobowiązania objęte umową inwestycyjną zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, a strony umowy inwestycyjnej mają równe prawa do podziału zysku, aktywów oraz zobowiązań (po 50%);
- grunt przeznaczony na drogi i cele oświatowe i związane z nim zobowiązania zostały potraktowane również jako wspólne przedsięwzięcie i rozliczone metodą praw własności, z tym że Grupa CPD posiada 100% praw do podziału zysku, aktywów i zobowiązań, a Grupa Unibep nie posiada żadnych praw do tych gruntów.

***Ujęcie księgowe spółki 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.***

W dniu 22 lutego 2017 r. została podpisana 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.

Zgodnie z informacją w nocie 30 w ramach realizacji umowy inwestycyjnej ustanowienie spółkontroli nad spółką 4/113 Gaston Investment nastąpiło 2 sierpnia 2017 r., w momencie przystąpienia Unidevelopment S.A., do spółki komandytowej 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w charakterze komandytariusza. Ponieważ nastąpiło to po dniu bilansowym w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółka jest prezentowana jako spółka zależna konsolidowana metodą pełną.

***Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych***

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocie 12 do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wyemitowane obligacje posiadały wbudowany instrument pochodny, w postaci możliwości zamiany obligacji na akcje po stałym kursie 4,38 pln za jedną akcję. Ponieważ obligacja została wyemitowana w innej walucie (EUR) niż waluta funkcjonalna (PLN) spółki, wbudowany element pochodny, zawierał jednocześnie CAP walutowy, w postaci przeliczenia wartości otrzymanych akcji, według kursu z dnia konwersji, nie wyższego jednak niż 1EUR = 4,1272 PLN.

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

Na dzień bilansowy obligacje zamienne zostały w dwóch etapach skonwertowane na kapitał, w związku z powyższym wbudowany instrument pochodny został zrealizowany w trakcie pierwszego półrocza roku 2017.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne oszacowania i osądy księgowe - c.d.**

Założenia przyjęte do modelu wyceny na moment realizacji instrumentu:

- korekta krzywej dyskontującej z tytułu ryzyka kredytowego emitenta - 8%
- zmienność cen akcji emitenta - 65,78% i 75,05% odpowiednio - wartości zostały wyliczone na podstawie historycznych notowań cen akcji CPD S.A.
- stały kurs zamiany obligacji na akcje - 4,38 PLN
- ograniczenie kursu walutowego 1EUR = 4,1272 PLN

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.

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

Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

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

Na dzień 30.06.2017 w bilansie wykazano zobowiązanie z tytułu transakcji IRS w kwocie 532 tys. PLN.

W ciągu pierwszego półrocza 2017 roku nie nastąpiły transfery instrumentów wycenianych w wartości godziwej w hierarchii wartości godziwej. Nie nastąpiły również zmiany w klasyfikacji instrumentów finansowych, ani zmiany warunków prowadzenia działalności gospodarczej, które mogłyby mieć wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych.

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

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

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

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 30 czerwca 2017 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne oszacowania i osądy księgowe - c.d.****Podatek dochodowy**

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

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

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, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Jednostkę 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.

**3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym****Czynniki ryzyka finansowego**

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

***Ryzyko zmian stóp procentowych***

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

W ramach Grupy Kapitałowej jedynie spółka Belise Investments zabezpiecza ryzyko zmienności przepływów pieniężnych wynikające z zaciągniętego zadłużenia opartego o stopę referencyjną EURIBOR, transakcją IRS, zawartą w pierwszym kwartale 2016 r.

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2016.

***Ryzyko płynności***

W pierwszym półroczu 2017 r. wzrósł poziom płynności Grupy CPD w wyniku nadwyżek finansowych wygenerowanych z działalności operacyjnej przy jednoczesnej konwersji obligacji serii A na kapitał. Ponadto po dniu bilansowym nastąpił przedterminowy wykup obligacji serii B.

Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3.2 Zmiany w podejściu księgowym w odniesieniu do transakcji mających miejsce w pierwszym kwartale 2017 r.****Przychody z usług pośrednich związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych**

W drugim kwartale br. zarząd dokonał oceny transferu ryzyka i korzyści z tytułu świadczenia usług pośrednich związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w wyniku której zmienił osąd co do spełnienia kryteriów rozpoznania wspomnianych przychodów w pierwszym kwartale 2017 r. W konsekwencji zmiany oceny w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota 12 000 tys. PLN, łącznie z kolejnymi kwotami z tego tytułu, zostały wykazane jako otrzymane zadatki w zobowiązaniach handlowych.

**Wycena obligacji na moment konwersji**

W drugim kwartale br. zarząd dokonał ponownej weryfikacji transakcji zamiany obligacji na akcje i zdecydował o wycenie obligacji oraz elementu wbudowanego na moment konwersji do wartości godziwej z odniesieniem jej na wynik finansowy. W efekcie wycena w kwocie 5,6 mln PLN została rozpoznana jako koszty finansowe w pierwszym kwartale 2017 r.



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

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

	01-01-2017 30-06-2017	01-01-2016 31-12-2016
<b>Stan na początku roku</b>	<b>558 706</b>	<b>651 094</b>
Nakłady inwestycyjne	3 967	11 355
Zbycie nieruchomości	( 62)	(4 574)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(68 746)
Przeniesienie do wspólnego przedsięwzięcia	0	(16 012)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do wspólnego przedsięwzięcia	0	( 519)
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	0	( 581)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	7 528	( 44)
Przeniesienie do zapasów	(16 645)	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(13 160)
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(11 190)	4 722
	<b>542 287</b>	<b>558 706</b>

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

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. 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.

Na dzień 31 marca 2017 r. część nieruchomości inwestycyjnej o wartości 16 645 tys. zł, związanej z realizacją I etapu przedsięwzięcia została przeniesiona do zapasów.

Unidevelopment przystąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komandytariusza w dniu 2 sierpnia 2017 r.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016
- przynoszących dochody z czynszów	2 233	1 998
- pozostałych	89	38
	<b>2 322</b>	<b>2 036</b>

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

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

	30-06-2017	31-12-2016
Należności handlowe	1 297	1 715
Należności publicznoprawne	1 891	3 368
Należności od jednostek powiązanych	57	86
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 696	5 060
Należności pozostałe	359	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>9 300</b>	<b>10 229</b>
Należności długoterminowe	370	365
<b>Razem należności</b>	<b>9 670</b>	<b>10 594</b>

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

**6 Zapasy**

	30-06-2017	31-12-2016
<b>Na początku roku</b>	<b>5 468</b>	<b>5 296</b>
Nakłady inwestycyjne	407	31
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	16 645	0
Odpis aktualizujący wartość	( 16)	( 1)
Różnice kursowe	( 123)	142
	<b>22 381</b>	<b>5 468</b>

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa przeniosła nieruchomość inwestycyjną, związaną z realizacją I etapu inwestycji, polegającej na budowie kompleksu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

**7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	30-06-2017	31-12-2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	55 205	11 145
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 174	3 324
Krótkoterminowe depozyty bankowe	117 498	75 530
	<b>175 877</b>	<b>89 999</b>

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

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

**8 Wspólne przedsięwzięcia**

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

	30-06-2017	31-12-2016
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	23 213	32 572
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>32 572</b>	<b>14 512</b>
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	8 675	3 680
Obniżenie wkładu własnego	(18 034)	0
Włączenie gruntu oświatowego do wspólnego przedsięwzięcia i zobowiązań	0	14 511
Pozostałe korekty	0	( 131)
<b>Bilans na koniec okresu</b>	<b>23 213</b>	<b>32 572</b>

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

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

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

	<b>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</b>	
	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>14 118</b>	<b>14 121</b>
Środki trwałe	19	22
Nieruchomości inwestycyjne	14 099	14 099
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>31 350</b>	<b>79 590</b>
Zapasy	20 025	56 267
Należności	114	5 293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 211	18 030
<b>Suma aktywów</b>	<b>45 468</b>	<b>93 711</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>5 394</b>	<b>28 767</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 293	25 829
Rezerwy	3 101	2 938
<b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>12 230</b>
Kredyty	0	12 230
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>5 394</b>	<b>40 997</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>40 074</b>	<b>52 714</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Udział Grupy w nieruchomościach wspólnego przedsięwzięcia	10 998	12 599
Zwrot wkładów na rzecz Unidevelopment S.A.	(5 370)	0
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę - pozostałe aktywa netto</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
Udział Grupy w pozostałych aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	11 853	20 058
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	0	( 19)
Korekty konsolidacyjne	362	( 66)
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>23 213</b>	<b>32 572</b>

Grupa rozpoznała zysk w związku ze wzrostem wartości wspólnego przedsięwzięcia w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 8.675 tys. PLN.

**9 Kapitał podstawowy**

	<b>Liczba akcji</b>		<b>Wartość akcji</b>	
	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	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.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****9 Kapitał podstawowy - c.d.**

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.

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego podwyższony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w KRS, w związku z powyższym w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w kapitałach własnych Grupy została ujęta kwota 39.852 tys zł w linii konwersja obligacji w trakcie rejestracji.

W dniu 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.

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

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Kaucje najemców	2 103	2 091

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Zobowiązania handlowe	707	1 451
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	37	0
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	12 017	6 795
Kaucje najemców	320	352
Pozostałe zobowiązania	396	8 448
Otrzymane zadatki	71 500	5 000
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 540	13 125
	<b>95 517</b>	<b>35 171</b>

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe i spadła w stosunku do 31 grudnia 2016 w związku z przedawnieniem lub realizacją części ryzyk.

Wzrost zobowiązań z tytułu podatków w stosunku do 31 grudnia 2016 r. wynika głównie z ujęcia zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości, rozliczanych miesięcznie, oraz zobowiązania z tytułu opłat na wieczyste użytkowanie.

Otrzymane zadatki wynikają z przedwstępnej umowy sprzedaży praw i obowiązków wspólnika w 14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., z przedwstępnych umów dotyczących sprzedaży działek przez 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz IMES Polska Sp. z o.o, a także z otrzymanych kwot stanowiących przyszłe przychody z tytułu świadczenia usług pośrednich związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

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

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	83 317	112 094
Pochodny instrument finansowy IRS	358	647
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33 647	26 137
	<b>117 322</b>	<b>138 878</b>

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

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

	30-06-2017	31-12-2016
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	27 788	6 886
Pochodny instrument finansowy IRS	174	320
	<b>27 962</b>	<b>7 206</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>145 284</b>	<b>146 084</b>

Według stanu na 30 czerwca 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 39 428 tys PLN (z czego 22 996 tys PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 16 432 tys PLN prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 71 677 tys PLN (z czego 4 792 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 66 885 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

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 Polczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zaangażowanie Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5 253 tys. EUR, a Robina Investments 4 068 tys. EUR. Zgodnie z 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.

W trakcie pierwszego półrocza 2017 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 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. W związku z powyższym cała wartość kredytu Lakia Investments (22 221 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 Anekssem 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.

Na mocy obowiązujących umów kredytowych odsetki od kredytów i pożyczek są naliczane na podstawie stopy referencyjnej (6M EURIBOR w przypadku kredytu w mBanku, 1M EURIBOR w przypadku kredytu inwestycyjnego w BZ WBK) i podwyższone o marżę.

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 532 tys. PLN. Metoda wyceny transakcji IRS została zaprezentowana w nocie 3.

**12 Wyemitowane obligacje**

	30-06-2017	31-12-2016
<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	<b>0</b>	<b>33 875</b>

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

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

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 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro). Cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 50.000 EUR. Obligacje są 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 9 obligacje zamienne serii A zostały skonwertowane na kapitał CPD SA.

	30-06-2017	31-12-2016
<i>b/ emisja obligacji serii B</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Naliczone odsetki	1 361	2 738
Odsetki zapłacone	(1 376)	(2 738)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	56	106
Wartość obligacji na dzień bilansowy	<b>31 062</b>	<b>31 021</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Wyemitowane obligacje	0	29 742
<b>Krótkoterminowe</b>		
Wyemitowane obligacje	29 798	29 852
Element wbudowany	0	4 023
Wyemitowane obligacje - odsetki	1 264	1 279
	<b>31 062</b>	<b>64 896</b>

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

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

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

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

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

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta. Zgodnie z dalszymi informacjami zawartymi w nocie 30, wcześniejszy wykup nastąpił 13 lipca 2017 r.

**13 Odroczonego podatek dochodowy**

	30-06-2017	31-12-2016		
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>13</b>	<b>0</b>		
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>21 605</b>	<b>20 248</b>		
<b>Wygasanie strat podatkowych na dzień 30.06.2017</b>				
	<b>2017</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2020-2021</b>	<b>Razem</b>
- Od których rozpoznano podatek odroczonego	1 074	9 938	658	11 670
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	79 983	14 534	17 350	111 867

**14 Przychody według rodzajów**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Przychody z najmu	6 992	6 652	3 415	3 321
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	217	171	106	70
Usługi związane z najmem	3 123	2 874	1 572	1 580
Usługi księgowo	0	8	0	8
	<b>10 332</b>	<b>9 705</b>	<b>5 093</b>	<b>4 979</b>

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

Grupa zanotowała 5% wzrost przychodów z tytułu najmu w pierwszym półroczu 2017 w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

W pierwszym półroczu 2017 r. Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów.

**15 Koszt sprzedaży**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	16	19	16	19
Koszt wykonanych usług	1 520	1 179	570	605
	<b>1 536</b>	<b>1 198</b>	<b>586</b>	<b>624</b>

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

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Koszty pracownicze	539	717	293	321
Utrzymanie nieruchomości	2 201	2 085	877	610
Użytkowanie wieczyste	19	433	( 132)	212
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	120	119	60	56
	<b>2 879</b>	<b>3 354</b>	<b>1 098</b>	<b>1 199</b>

**17 Koszty administracyjne - pozostałe**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Usługi doradcze	2 996	1 685	773	971
Usługi prawne	287	844	41	429
Transport	13	5	4	2
Podatki	67	144	48	74
Utrzymanie biura	734	771	383	421
Pozostałe usługi	273	201	183	135
Nieodliczany VAT	221	196	88	180
Odpisy aktualizujące wartość należności	61	60	10	15
	<b>4 652</b>	<b>3 906</b>	<b>1 530</b>	<b>2 227</b>

W grupie kosztów administracyjnych w pierwszym półroczu 2017 roku Grupa odnotowała wzrost kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku o 1 311 tys. PLN.

**18 Pozostałe przychody**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Odwroćenie odpisu na nieściągalne należności	68	0	68	0
Wynik na zbyciu środków trwałych	0	4	0	4
Pozostałe	124	66	10	52
	<b>192</b>	<b>70</b>	<b>78</b>	<b>56</b>

**19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.				
Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	15 531	0	15 531	0
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	(12 851)	0	(12 851)	0
<b>Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej</b>	<b>2 680</b>	<b>0</b>	<b>2 680</b>	<b>0</b>



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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(1 207)	(1 426)	( 603)	( 711)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	( 986)	(1 203)	( 493)	( 602)
- Odsetki od obligacji	(1 971)	(2 592)	( 766)	(1 315)
- Koszty pozostałych odsetek	( 4)	425	102	461
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	0	( 24)	0	( 24)
- Pozostałe	( 172)	( 112)	( 130)	( 69)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	(1 499)	0	( 465)
Wycena obligacji	(5 367)	0	245	27
Wycena kosztu zamortyzowanego	( 78)	0	( 40)	1 906
Różnice kursowe netto	0	(5 264)	0	(5 264)
Pozostałe koszty finansowe	0	( 9)	0	( 9)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(9 785)</b>	<b>(11 704)</b>	<b>(1 685)</b>	<b>(6 065)</b>
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	513	25	304	11
- Odsetki od jednostek powiązanych	0	0	( 3)	0
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	6	0	6	0
- Odsetki od obligacji	0	34	0	2
Aktualizacja wyceny obligacji	0	4 435	0	3 869
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	435	0	137	0
Pozostałe przychody finansowe	14	0	( 94)	0
Przychody finansowe z konwersji obligacji na akcje	0	0	0	( 346)
Różnice kursowe netto	4 968	0	( 196)	(2 041)
Wycena kosztu zamortyzowanego	0	479	0	479
<b>Przychody finansowe</b>	<b>5 936</b>	<b>4 973</b>	<b>154</b>	<b>1 974</b>

**21 Podatek dochodowy**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	( 14)	0	( 14)	0
Podatek odroczony	1 357	1 090	2 357	764
	<b>1 343</b>	<b>1 090</b>	<b>2 343</b>	<b>764</b>

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 627)	(2 578)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	105	86
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	15	15
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	84	( 90)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	11 190	(5 216)
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0	( 4)
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	(2 680)	0
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(8 675)	( 308)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	72	2 475
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	6 893	(4 435)
– kosztów z tytułu odsetek	3 163	3 982
– przychodów z tytułu odsetek	( 3)	( 35)
– różnic kursowych	(6 821)	6 433
– utraty wartości zapasów	16	19
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	56	142
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	( 435)	0
– inne korekty	284	( 58)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	929	(15 910)
– zmiana stanu zapasów	( 407)	( 19)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	60 358	9 619
	<b>61 517</b>	<b>(5 882)</b>

**23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	132	126
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	180	150
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	639	391
Łączne należności	19	0
Łączne zobowiązania	37	88
<b>b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi i akcjonariuszami</b>		
Przychody		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	249	205
Koszty		
<i>Laxey Cooperative</i> (odsetki od pożyczki)	0	24
<i>Laxey Partners (UK) Ltd</i>	1 007	0
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	36	33

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - c.d.**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Zobowiązania		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	58	47
Zobowiązania		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	0	14
<i>Laxey Cooperative</i> (pożyczka i odsetki)	0	5 024

**24 Wypłata dywidendy**

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

**25 Zysk na akcję**

	<b>Okres 6 miesięcy</b>		<b>Okres 3 miesięcy</b>	
	<b>zakończony</b>		<b>zakończony</b>	
	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(3 970)	(3 668)	2 785	(1 566)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	35 976	32 863	38 380	32 863
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(0,11)	(0,11)	0,07	(0,05)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	(3 970)	(5 454)	2 785	(3 401)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	42 654	39 354	42 654
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,10)	(0,13)	0,07	(0,08)

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

**26 Zobowiązania warunkowe**

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

**27 Segmenty operacyjne**

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

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

**28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

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

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****29 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży**

W drugim kwartale 2017 r. Grupa wydzieliła następujące aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczonej do sprzedaży:

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

	30-06-2017	31-12-2016
Nieruchomość inwestycyjna	434	13 742
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0	234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	99
	<b>434</b>	<b>14 075</b>

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

Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	87	581
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	0	1
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	<b>87</b>	<b>582</b>

**Aktywa netto grupy do zbycia**

	<b>347</b>	<b>13 493</b>
--	------------	---------------

Zgodnie z notą 19 w pierwszym półroczu Grupa zbyła 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.. Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień bilansowy wynikają z niezakończonych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej należącej do 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

**30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego****Przedterminowy wykup obligacji serii B**

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.

**Zbycie 14/119 Gaston Investments**

W dniu 26 lipca 2017 r. Grupa zbyła udziały w spółce zależnej 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., za cenę 5 000 tys. zł.

**Przystąpienie Unidevelopment S.A. do 4/113 Gaston Investments**

Dnia 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment S.A. przystąpiła do Spółki 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., zaś spółka zależna 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., a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Urza Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Tym samym przestała być ona spółką zależną, a została spółą współkontrolowaną, a wartość księgowa jej aktywów netto wyniosła na ten moment 51.761 tys. zł.

**Nabycie Bolzanus Ltd**

Dnia 2 sierpnia 2017 r. Spółka zależna Buffy Holding 1 Ltd nabyła za cenę 4 620 tys. zł 100% udziałów w spółce 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 m<sup>2</sup> 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.

**Dokończenie konwersji obligacji serii A na kapitał**

Dnia 8 sierpnia 2017 r. nastąpiło zapisanie ostatniej części akcji serii G Spółki na rachunkach osób uprawnionych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i powstania praw z tych akcji zgodnie z art. 452 Kodeksu spółek handlowych. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego osprawozdania finansowego podwyższenie kapitału podstawowego nie zostało zarejestrowane przez KRS. Po rejestracji kapitał podstawowy CPD S.A. wzrośnie do wysokości 3.935 tys. zł.

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

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

## II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej

## 31 Śródroczne informacje jednostki dominującej

## 31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
	<i>(dane nie podlegające przeładowi)</i>			
Przychody ze sprzedaży usług	0	140	0	47
Koszty administracyjne	30.12	(931)	(1 022)	544
Koszty marketingowe		(2)	(13)	(2)
Odwroćenie (zawiązanie) odpisu z tytułu utraty wartości		0	(7 467)	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		6 450	7 476	3 119
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>5 517</b>	<b>( 886)</b>	<b>3 661</b>
Przychody finansowe	30.13	2 075	4 859	1 961
Koszty finansowe	30.13	(9 060)	(3 610)	(2 019)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>(1 468)</b>	<b>363</b>	<b>3 603</b>
Podatek dochodowy		(2 107)	0	(2 252)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>(3 575)</b>	<b>363</b>	<b>1 351</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(3 575)</b>	<b>363</b>	<b>1 351</b>
<b>Zysk / (strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki</b>		<b>(1 468)</b>	<b>363</b>	<b>3 603</b>
<b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy przypadające na akcjonariuszy Spółki</b>		<b>(3 575)</b>	<b>363</b>	<b>1 351</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	31.9	(0,10)	0,01	0,04
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	31.9	(0,09)	(0,03)	0,03

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

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

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

## 31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-06-2017	31-12-2016
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		1	1
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości		0	1
Należności długoterminowe	30.7	437 476	482 411
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>437 477</b>	<b>482 413</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	30.8	843	551
- należności i pożyczki		811	547
- rozliczenia międzyokresowe		32	4
Obligacje	30.6	3 702	3 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		98 698	49 630
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>103 243</b>	<b>53 883</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>540 720</b>	<b>536 296</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy		3 286	3 286
Konwersja obligacji w trakcie rejestracji		39 852	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(329 491)	(325 916)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>483 368</b>	<b>447 091</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Wyemitowane obligacje	30.10	0	29 742
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	30.11	16 953	16 758
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 176	5 068
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>24 129</b>	<b>51 568</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Wyemitowane obligacje		31 062	31 131
Wbudowany instrument pochodny		0	4 023
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 161	2 483
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>33 223</b>	<b>37 637</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>57 352</b>	<b>89 205</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>540 720</b>	<b>536 296</b>

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

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

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

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

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

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

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

	Kapitał podstawowy	Elementy w budowie w dniu początkowym ujęcia	nadwyżki i ceny		Skumulowane zyski (straty)			Razem
			emisyjny nadwyżka wartości nominalnej akcji	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe zyski (straty)	
<b>Stan na 01-01-2016</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>( 323 675)</b>	<b>449 332</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	363	363
	0	0	0	0	0	0	363	363
<b>Stan na 30-06-2016</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>( 323 312)</b>	<b>449 695</b>
<b>Stan na 01-01-2017</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>( 325 916)</b>	<b>447 091</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Konwersja obligacji na akcje	0	0	0	39 852	0	0	0	39 852
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(3 575)	(3 575)
	0	0	0	39 852	0	0	(3 575)	36 278
<b>Stan na 30-06-2017</b>	<b>3 286</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>39 852</b>	<b>987</b>	<b>0</b>	<b>( 329 491)</b>	<b>483 368</b>

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

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

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

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

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

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

## 31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		2017-06-30	2016-06-30
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	30.14	( 862)	( 724)
Odsetki zapłacone		(1 376)	(1 296)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>( 2 238)</b>	<b>(2 020)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Udzielone pożyczki		(16 177)	(26 897)
Zwrot pożyczek udzielonych		63 055	14 766
Odsetki otrzymane		4 428	1 316
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>51 306</b>	<b>( 10 815)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	5 000
Spłata kredytów i pożyczek		0	( 70)
Wpływy z emisji obligacji		0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>0</b>	<b>4 930</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>49 068</b>	<b>( 7 905)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>49 630</b>	<b>8 115</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>98 698</b>	<b>210</b>

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

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

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

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

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

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



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

## Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

### 31.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30-06-2017	31-12-2016
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
			<b>0</b>	<b>0</b>

### 31.6 Obligacje

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 30 czerwca 2017 - 702 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypadła na dzień 17 lutego 2016.

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

### 31.7 Należności długoterminowe

	30-06-2017	31-12-2016
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	403 958	450 942
- odsetki	88 037	85 994
Odpis z tytułu utraty wartości	(54 890)	(54 891)
	<b>437 105</b>	<b>482 045</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek pozostałych, w tym:		
- pożyczka Bolzanus	357	357
- odsetki Bolzanus	14	9
	<b>371</b>	<b>366</b>

#### Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	3 469	520	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	3 171	449	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	8 869	1 380	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	3 057	293	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	1 255	319	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	1 632	223	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	4 514	706	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	1 516	214	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	2 360	267	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	2 931	266	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	3 757	421	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	2 166	233	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	582	103	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

## Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

## 31.7 Należności długoterminowe - cd

18 Gaston Investments	1 476	247	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	631	107	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	714	125	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	4 550	276	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	<i>(1 412)</i>	<i>(203)</i>			
Belise Investments	12 960	5 357	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	153 979	38 802	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	<i>(5 375)</i>	<i>(36 892)</i>			
Celtic Asset Management	998	38	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>	<i>(214)</i>	<i>(22)</i>			
Celtic Investments Ltd	1 858	59	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	<i>(1 870)</i>	<i>(58)</i>			
Challenge 18	147 734	27 795	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	2 947	174	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	<i>(2 076)</i>	<i>(127)</i>			
Gaston investments	8 790	127	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	<i>(1 721)</i>	<i>(23)</i>			
HUB Developments	2 488	245	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>	<i>(529)</i>	<i>(205)</i>			
Lakia Enterprises Limited	25 550	9 292	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>	<i>0</i>	<i>(4 165)</i>			
Smart City	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Smart City</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			
	<b>390 762</b>	<b>46 343</b>			

Zgodnie z intencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

## 31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-06-2017	31-12-2016
Należności handlowe od jednostek powiązanych	435	61
Należności handlowe od pozostałych jednostek	21	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	280	0
- pożyczka	16 079	16 061
- odsetki	5 248	4 986
- odpis na pożyczki	(21 047)	(21 047)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	3
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	466
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	75	17
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	32	4
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>843</b>	<b>551</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności - cd****Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim**

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowa nie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	16 079	5 248	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	<i>(16 061)</i>	<i>(4 986)</i>			

**31.9 Zysk na jedną akcję**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016
Zysk / (Strata) netto okresu	(3 575)	363	1 351	(2 253)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)	35 976	32 863	38 380	32 863
Zysk / (Strata) na jedną akcję (w PLN)	(0,10)	0,01	0,04	(0,07)
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	(3 575)	(1 423)	1 351	(4 089)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	42 654	39 354	42 654
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,09)	(0,03)	0,03	(0,10)

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

**31.10 Wyemitowane obligacje**

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016
a) emisja obligacji serii A		
Wartość obligacji na początek okresu	<b>33 875</b>	<b>38 040</b>
Naliczone odsetki	610	2 553
Konwersja obligacji oraz odsetek od obligacji na akcje	(39 852)	0
Wycena na dzień bilansowy	(1 526)	894
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	6 893	(7 612)
<b>Wartość obligacji na dzień bilansowy</b>	<b>0</b>	<b>33 875</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.10 Wyemitowane obligacje - cd**

<b>Obligatariusz</b>	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
The Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	0	1
LP Alternative LP by Laxey Partners (GP3) as General Partner	0	7
Laxey Partners Ltd	0	1
LP Value Ltd	0	7
Laxey Universal Value LP By Laxey Partners (GP2) as General Partner	0	1
The Value Catalyst Fund Limited	0	13
QVT Fund LP	0	17
Quintessence Fund LP	0	3
Lars E Bader	0	7
Co-op	0	33
Furseka	0	20
Broadmeadow	0	0

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

Wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 50 000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro). Cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 50.000 EUR. Obligacje są 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 31.16 obligacje zamienne serii A zostały skonwertowane na kapitał CPD SA.

	<b>30 czerwca 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
b) emisja obligacji serii B		
Wartość obligacji na początek okresu	31 021	30 915
Odsetki naliczone	1 361	2 738
Odsetki zapłacone	(1 376)	(2 738)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	56	106
<b>Wartość obligacji na dzień bilansowy</b>	<b>31 062</b>	<b>31 021</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.10 Wyemitowane obligacje - cd**

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

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

- Emitent nie określił celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, nie określił także przedsięwzięcia, które ma zostać sfinansowane z emisji Obligacji.
- Emitowane Obligacje są obligacjami na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, zabezpieczonymi, niemającymi formy dokumentu.
- Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji wynosi nie więcej niż 30.000.000 PLN.
- Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN.
- Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 4 lata po dniu emisji Obligacji, tj. na dzień 13 stycznia 2019 roku (dalej „Data Wykupu”) – z zastrzeżeniem przypadków wcześniejszego przedterminowego wykupu Obligacji w razie zaistnienia przypadków naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje lub na żądanie Emitenta.

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji serii B na żądanie Emitenta. Zgodnie z dalszymi informacjami zawartymi w nocie 30, wcześniejszy wykup nastąpił 13 lipca 2017 r.

**Długoterminowe**

Wyemitowane obligacje	0	29 742
-----------------------	---	--------

**Krótkoterminowe**

Wyemitowane obligacje	29 798	29 852
Element wbudowany	0	4 023
Wyemitowane obligacje - odsetki	1 264	1 279
	<b>31 062</b>	<b>64 896</b>

**31.11 Pożyczki**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Pożyczki od jednostek powiązanych	16 953	16 758
	<b>16 953</b>	<b>16 758</b>

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 czerwca 2017 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 30 czerwca 2017 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 703 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 073 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 621 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 362 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 629 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 29 tys. PLN). Zgodnie z intencją zarządu pożyczki zostaną spłacone w terminie 3-5 lat od dnia bilansowego.

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

### Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

#### 31.12 Koszty administracyjne

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Usługi doradcze	109	108	( 991)	69
Wynagrodzenia	327	468	163	200
Wynagrodzenie audytora	150	65	150	65
Nieodliczony VAT	104	142	28	141
Pozostałe usługi, w tym:	241	239	106	120
- Transport	10	4	1	1
- Podatki	10	4	4	4
- Utrzymanie biura	203	183	83	90
- Inne	18	48	18	26
	<b>931</b>	<b>1 022</b>	<b>( 544)</b>	<b>595</b>

#### 31.13 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	292	10	194	3
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	32	0	0
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	0	4 876	0	4 310
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	( 56)	( 59)	( 56)	( 59)
Pozostałe przychody finansowe	439	0	423	0
Różnice kursowe netto	1 400	0	1 400	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 075</b>	<b>4 859</b>	<b>1 961</b>	<b>4 247</b>

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1 971	2 561	766	1 284
- Odsetki od jednostek powiązanych	196	159	99	91
- Pozostałe	0	0	0	( 28)
Koszty finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	5 367	0	( 245)	0
Pozostałe koszty finansowe	1 526	0	1 526	0
Różnice kursowe netto	0	890	( 127)	867
<b>Koszty finansowe</b>	<b>9 060</b>	<b>3 610</b>	<b>2 019</b>	<b>2 214</b>

Na wynik z działalności finansowej wpływają głównie dodatnie różnice kursowe (1 400 tys. PLN), koszty z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego (5 367 tys. PLN) oraz koszty z tytułu odsetek (2 167 tys. PLN).

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.14 Operacyjne przepływy pieniężne**

	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(1 468)	363
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	( 668)	(3 576)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	3	3
– kosztów z tytułu odsetek	1 976	2 751
– przychodów z tytułu odsetek	(6 742)	(7 518)
– utrata wartości należności - pożyczki	( 15)	7 467
- wynik z wyceny instrumentów wbudowanych	6 893	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	( 12)	410
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 829)	( 624)
	<b>( 862)</b>	<b>( 724)</b>

**31.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	180	150
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	120	120
	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
<b>b) Transakcje ze znaczącym inwestorem</b>		
Koszty		
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.	323	338
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.	( 323)	( 338)

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

## Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

## 31.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	30-06-2017	30-06-2016
<b>c) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>		
Przychody		
2/124 Gaston Investments	55	50
3/93 Gaston Investments	51	47
4/113 Gaston Investments	135	98
5/92 Gaston Investments	54	66
6/150 Gaston Investments	24	40
7/120 Gaston Investments	25	27
8/126 Gaston Investments	78	88
9/151 Gaston Investments	24	18
10/165 Gaston Investments	37	33
11/162 Gaston Investments	34	22
12/132 Gaston Investments	51	58
13/155 Gaston Investments	60	57
14/119 Gaston Investments	0	46
15/167 Gaston Investments	34	32
16/88 Gaston Investments	9	8
18 Gaston Investments	29	54
19/97 Gaston Investments	10	9
20/140 Gaston Investments	11	10
Blaise Gaston Investments	0	112
Blaise Investments	0	390
Belise Investments	635	210
Buffy Holdings No1 Ltd	1 910	1 973
Celtic Asset Management	16	6
Celtic Investments Ltd	4	5
Challange 18	2 408	2 589
Elara Investments	48	46
Gaston Investments	114	116
Hub Developments	40	39
Lakia Enterprises Ltd	626	827
Mandy Investments	261	259
Antigo	73	79
Smart City Sp. z o.o.	0	0
IMES	11	61
Koszty		
Lakia Investments	86	51
Lakia Enterprises Ltd	84	84
Robin	26	0
Laxey NL	0	24



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

## Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

## 31.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	30-06-2017	30-06-2016
Zobowiązania		
<i>Lakia Investments</i>	5 621	3 276
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 703	9 537
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i>	0	14
<i>Robin Investments</i>	1 629	0
<i>Laxey</i>	0	5 024
Należności		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 989	3 458
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 620	3 106
<i>4/113 Gaston Investments</i>	10 249	7 358
<i>5/92 Gaston Investments</i>	3 350	4 553
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 574	2 878
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 855	1 733
<i>8/126 Gaston Investments</i>	5 220	6 506
<i>9/151 Gaston Investments</i>	1 730	1 424
<i>10/165 Gaston Investments</i>	2 627	2 287
<i>11/162 Gaston Investments</i>	0	1 745
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 197	4 270
<i>13/155 Gaston Investments</i>	4 178	4 210
<i>14/119 Gaston Investments</i>	0	13 595
<i>15/167 Gaston Investments</i>	2 399	2 216
<i>16/88 Gaston Investments</i>	685	592
<i>18 Gaston Investments</i>	1 723	3 701
<i>19/97 Gaston Investments</i>	738	636
<i>20/140 Gaston Investments</i>	839	727
<i>Antigo Investments</i>	4 826	4 489
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(1 615)	(1 151)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	0	14 393
<i>Blaise Investments</i>	0	29 486
<i>Belise Investments</i>	18 317	17 893
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	192 781	196 755
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(42 267)	(40 677)
<i>Celtic Asset Management</i>	1 036	979
<i>Odpis na pożyczkę CAM</i>	( 236)	( 3)
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 917	1 971
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 928)	(1 793)
<i>Challenge 18</i>	175 529	182 589
<i>Elara Investments</i>	3 121	2 922
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 203)	(2 274)
<i>Gaston Investments</i>	8 917	516
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(1 744)	0
<i>Hub Developments</i>	2 733	2 593
<i>Odpis na pożyczkę HUB Investments</i>	( 734)	( 501)
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	34 842	58 822
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(4 165)	(4 436)
<i>Mandy Investments</i>	21 327	20 758
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(21 047)	(20 758)
<i>Smart City Sp. z o.o.</i>	4	4
<i>Odpis na pożyczkę Smart City Sp. z o.o.</i>	0	( 4)
<i>IMES</i>	0	4 174

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

**Noty objaśniające do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****31.15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

<b>d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	36	33

**31.16 Kapitał podstawowy**

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

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

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego podwyższony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w KRS, w związku z powyższym w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym w kapitałach własnych została ujęta kwota 39.852 tys zł w linii konwersja obligacji w trakcie rejestracji.

W dniu 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.

Warszawa, 28 września 2017



**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
z przeglądu półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej  
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.**

**Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej CPD S.A.**

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonej półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej Grupy CPD S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest CPD S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującej skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2017 r., skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r., skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

*Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410, *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym jako Krajowy Standard Rewizji Finansowej 2410 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Przegląd półrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

---

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



*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączona półroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa nie została sporządzona, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piotr Wyszogrodzki'.

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 28 września 2017 r.



**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
z przeglądu półrocznej skróconej informacji finansowej  
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.**

**Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej CPD S.A.**

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonej półrocznej skróconej informacji finansowej Spółki CPD S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującej skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2017 r., skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r., skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie półrocznej skróconej informacji finansowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat półrocznej skróconej informacji finansowej na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

*Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410, *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym jako Krajowy Standard Rewizji Finansowej 2410 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Przegląd półrocznej skróconej informacji finansowej polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

---

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



*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączona półroczna skrócona informacja finansowa nie została sporządzona, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piotr Wyszogrodzki".

Piotr Wyszogrodzki

Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 28 września 2017 r.