

RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2018



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	6
4.	ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	6
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE	13
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	13
7.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA ..	13
8.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW	13
9.	UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW.....	13
10.	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	13
11.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH.....	14
12.	ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH ..	14
13.	ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH	14
14.	KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW	14
15.	ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA.....	14
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.....	14
17.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	14
18.	INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	15
19.	ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH	15
20.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	15
21.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	15
22.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE sKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	15
23.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH	17
24.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH.....	17
25.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	17
26.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	18
27.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	19
28.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	19
29.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	19
30.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	20
31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	20
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2018 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.....	21

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

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką kontrolującą grupę 28 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztanarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 28 spółki zależne i dwie współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

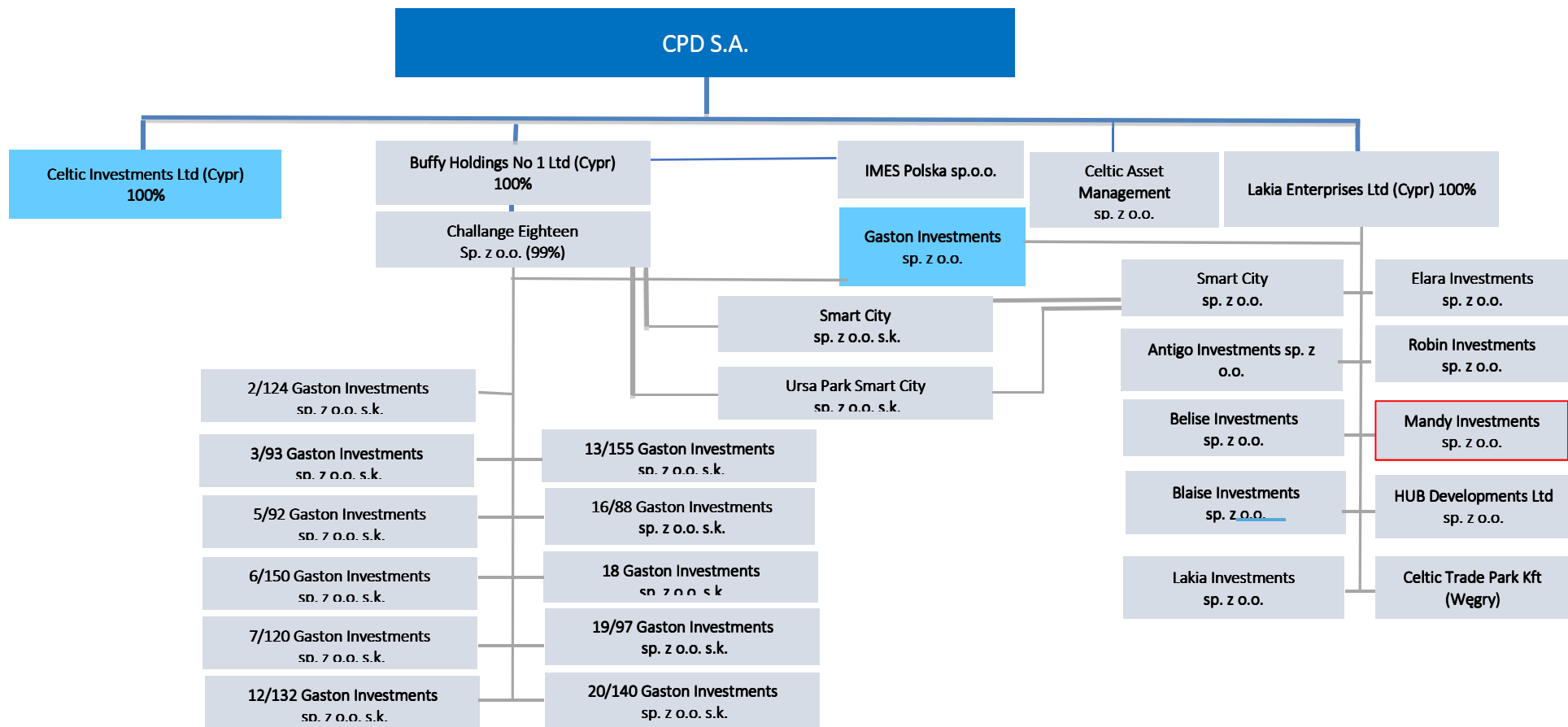
- 29 marca 2018 r. została zawarta przyrzeczona umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji
- 16 lutego 2018 r. została zawarta przyrzeczona umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 31 marca 2018 r.



- Companies in liquidation
- Spółki inwestycyjne
- Spółki operacyjne

3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.01.2018 do 31.03.2018	Od 01.01.2017 do 31.03.2017	Zmiana
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	7 494	5 239	43,0%
Koszt własny sprzedaży	-3 167	-950	233,4%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt wykonanych usług</i>	-661	-950	-30,4%
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-2 506	0	-
Zysk na sprzedaży	4 327	4 289	0,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 759	-1 781	-1,2%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 455	-3 122	-53,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-73	-121	-39,7%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	-9 335	-66	14043,9%
Pozostałe przychody	138	114	21,1%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 214	-7 657	-115,9%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	20 317	0	-
Odpis aktualizujący wartość należności	-108	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	304	2 907	-89,5%
Zysk/strata operacyjna	13 570	-5 437	-349,6%
Przychody finansowe	366	5 782	-93,7%
Koszty finansowe	-2 145	-8 100	-73,5%
Zysk/strata przed opodatkowaniem	11 791	-7 755	-252,0%
Podatek dochodowy	-1 036	1 000	-203,6%
Zysk/strata netto	10 755	-6 755	-259,2%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,27	-0,20	-235,6%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,27	-0,14	-299,1%

W I kwartale 2018 roku Grupa CPD SA odnotowała zysk na sprzedaży w wysokości 4,3 mln PLN. Zysk na sprzedaży zwiększył się o 0,9% w porównaniu z pierwszym kwartałem poprzedniego roku. Warto zwrócić uwagę na znaczną poprawę wyniku operacyjnego. Grupa CPD SA osiągnęła zysk operacyjny w kwocie 13,6 mln PLN w porównaniu ze stratą 5,4 mln PLN w analogicznym kwartale roku 2017. Po uwzględnieniu segmentu finansowego rachunku zysków i strat oraz podatku dochodowego całkowity wynik netto zakończył się zyskiem w wysokości 10,8 mln PLN.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

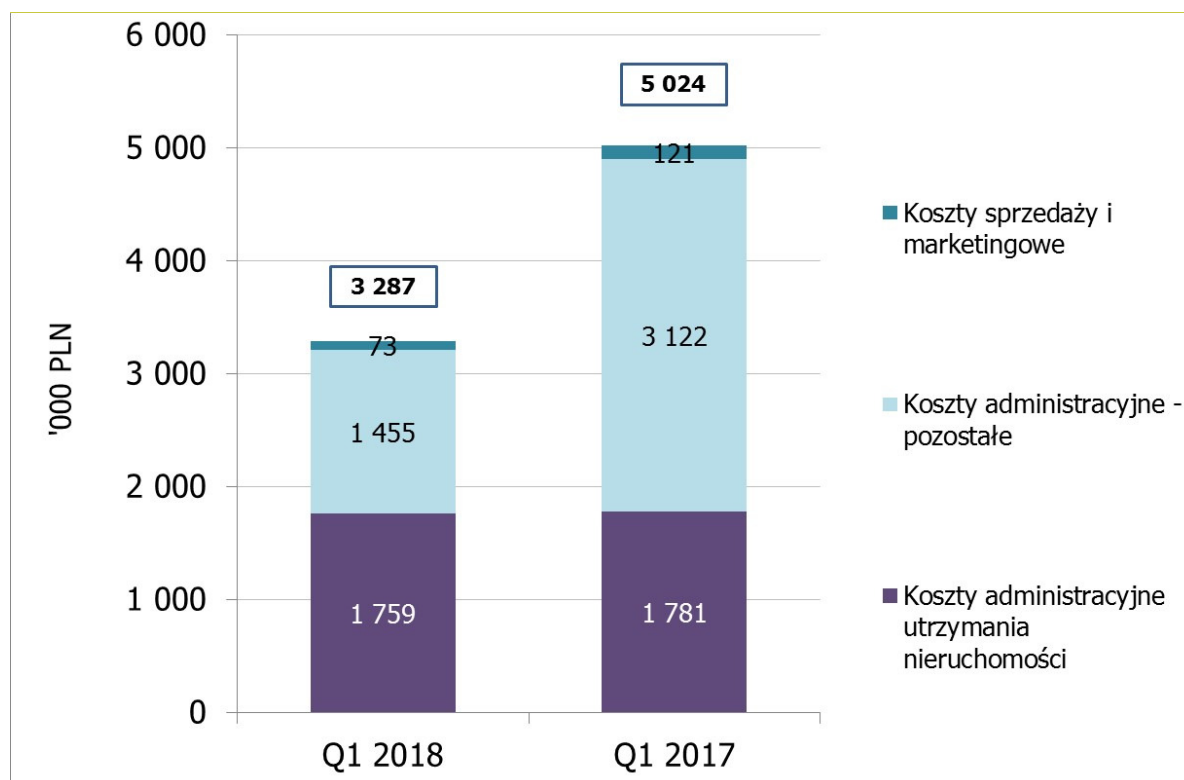
Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w I kwartale 2018 roku w porównaniu do I kwartału roku 2017, główną rolę odegrały zysk na sprzedaży jednostek zależnych w kwocie 20,3 mln PLN, pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1,2 mln PLN, spadek kosztów finansowych o 6 mln PLN oraz zmniejszenie pozostałych kosztów administracyjnych o 1,7 mln PLN.

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

Natomiast głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wyniki netto w I kwartale 2018 roku w porównaniu do I kwartału 2017 była strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 9,3 mln PLN oraz mniejszy zysk ze wspólnych przedsięwzięć o kwotę 2,6 mln PLN.

Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych wynikała z aktu darowizny działki o powierzchni 1,7 ha przeznaczonej pod budowę szkoły i przedszkola miastu stołecznemu Warszawa.

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



Przychody ze sprzedaży w I kwartale 2018 r. zamknęły się w kwocie 7,5 mln PLN. Największy, bo 43-procentowy udział w tej kwocie stanowiły przychody z najmu. W odniesieniu do wartości za I kwartał przychody z najmu wyniosły 3,22 mln PLN wobec 3,58 mln PLN w roku 2017. Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9.

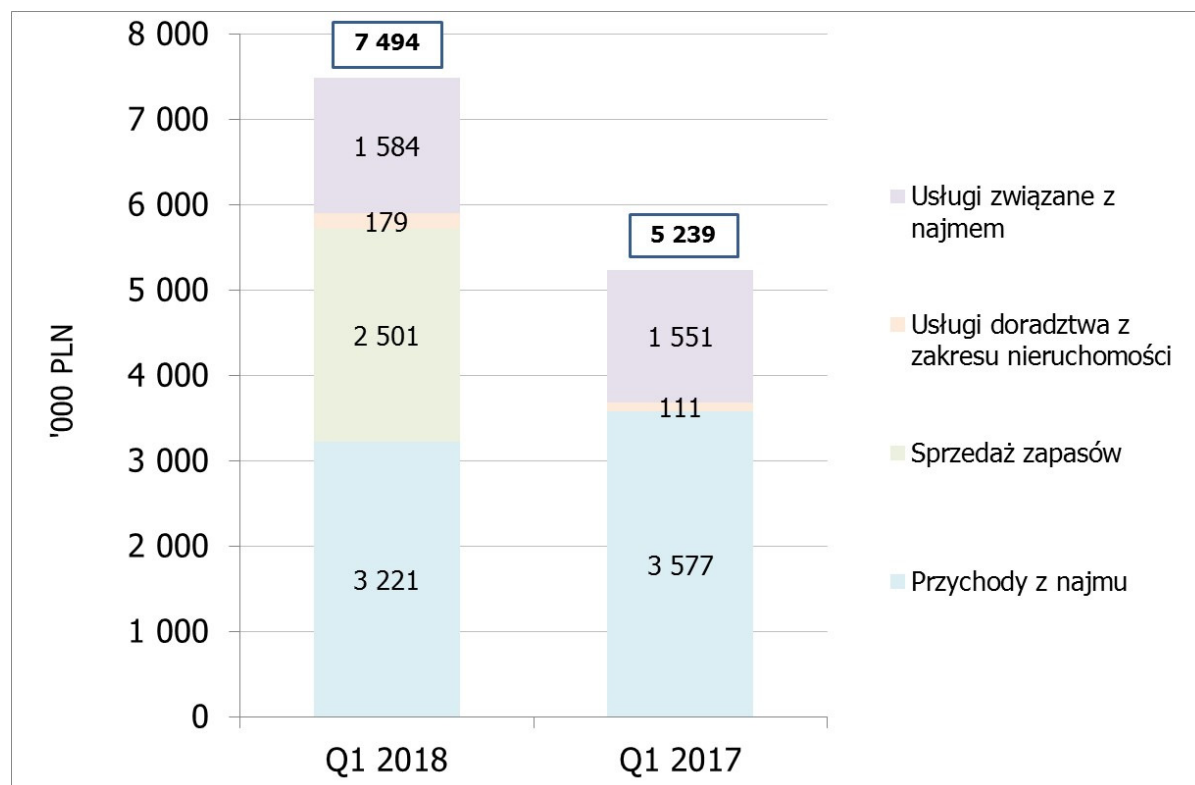
W I kwartale 2018 roku Grupa świadczyła usługi doradztwa z zakresu nieruchomości. Przychody z tego tytułu wyniosły 0,18 mln PLN. Wzrost wyniósł 61% w porównaniu do I kwartału 2017 roku.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

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

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



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.03.2018 (w tys. PLN)	31.12.2017 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	743 573	761 000	-2,3%
Aktywa trwałe, w tym:	506 239	536 455	-5,6%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>443 733</i>	<i>471 715</i>	<i>-5,9%</i>
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	<i>60 976</i>	<i>63 072</i>	<i>-3,3%</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	237 334	224 545	5,7%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>0</i>	<i>68 539</i>	<i>-100,0%</i>
<i>Zapasy</i>	<i>2 976</i>	<i>5 421</i>	<i>-45,1%</i>
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	<i>77 817</i>	<i>7 282</i>	<i>968,6%</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>156 541</i>	<i>143 303</i>	<i>9,2%</i>
Pasywa razem	743 573	761 000	-2,3%
Kapitały własne razem, w tym:	482 460	471 719	2,3%
<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>3 935</i>	<i>3 935</i>	<i>0,0%</i>
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	<i>-17 199</i>	<i>-17 199</i>	<i>0,0%</i>
<i>Kapitał rezerwowy</i>	<i>987</i>	<i>987</i>	<i>0,0%</i>

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 472	-5 458	0,3%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	528 118	517 363	2,1%
Zobowiązania razem, w tym:	261 113	289 281	-9,7%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	147 981	151 893	-2,6%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	113 132	137 388	-17,7%

Na koniec marca 2018 r. wartość całkowitych aktywów Grupy spadła o 2,3% w stosunku do stanu na koniec roku 2017. Spadek ten był spowodowany między innymi darowizną działki przeznaczonej na cele oświatowe miastu stołecznemu Warszawa oraz z powodu sprzedaży udziałów w spółce Bolzanus Ltd

Natomiast wartość aktywów obrotowych wzrosła głównie dzięki wzrostowi salda należności handlowych (do 31 marca 2018 roku Grupa otrzymała 20% należności z tytułu zbycia ogółu praw i obowiązków w 4 spółkach komandytowych).

Na koniec marca 2018 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 482,5 mln PLN, co stanowiło 64,9% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 35,1% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku (odpowiednio 62% i 38%).

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

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

	31.03.2018	31.12.2017
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	35,1%	38,0%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	19,9%	20,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	14,6%	14,9%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,0%	4,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,3%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	15,2%	18,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,6%	3,5%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	11,6%	14,0%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	0,0%	0,5%

Struktura zobowiązań uległa niewielkiej zmianie w I kwartale 2018 roku. Udział zadłużenia krótkoterminowego spadł z poziomu 18,1% według stanu na 31 grudnia 2017 r. do 15,2% na 31 marca 2018 r.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**• ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY OGÓŁU PRAW I OBOWIĄZKÓW W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH**

16 lutego 2018 roku spółki ROBYG PRAGA INVESTMENT I sp. z o.o. i ROBYG Construction Poland sp. z o.o. oraz spółki zależne Emitenta, tj.: Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarły Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółkach 8/126 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 9/151 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 10/165 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 15/167 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wartość transakcji wynosi 82 000 000 zł.

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

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

W wyniku transakcji uległa zmianie struktura Emitenta.

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

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

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

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

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

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

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

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

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

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

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

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

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

• ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW W SPÓŁCE BOLZANUS LIMITED

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

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

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

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

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

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

W wyniku transakcji uległa zmianie struktura Emitenta.

• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ

1 marca 2018 roku CPD S.A. oraz jej spółki zależne udzieliły zabezpieczeń w związku z umową z 26 lutego 2018 roku zapewniającą odnawialny kredyt na finansowanie projektu mieszkaniowego pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, będąca spółka zależną od Spółki, a Bankiem Millennium S.A., na podstawie której Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ma zostać udzielony kredyt odnawialny w wysokości 25.000.000 złotych do finansowania maksymalnego poziomu kosztów inwestycji w kwocie 42.954.660,00 złotych,

przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II, przy zbiegu ul. Dyrekcyjnej i 48 KD-D w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

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

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

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

• DAROWIZNA DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

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

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 31.12.2017 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W I kwartale 2018 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów nie zmienił się.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W I kwartale 2018 r. Grupa odnotowała dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 1,2 mln PLN. Wzrost wycen wynikał z osłabienia się polskiej waluty względem euro.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W I kwartale 2018 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów spadła o 3,6 mln PLN. Spadek ten wynikał z rozliczenia prac rozbiórkowych na kwotę 3,5 mln PLN w I kwartale 2018 roku.

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 31 marca 2018 r. Grupa nie wykazywała w bilansie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 31 marca 2018 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 37,25 mln PLN. Wartość zobowiązań z tego tytułu wzrosła w I kwartale o 1 mln PLN.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała istotnych transakcji nabycia lub zbycia aktywów trwałych.

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

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

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

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

Nie wystąpiły.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W I kwartale 2018 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

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

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

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

Szczegółowe zasady połączenia zostały określone w Planie Połączenia uzgodnionym przez Zarządy Emitenta oraz BUFFY w dniu 22 grudnia 2017 r. i ogłoszonym zgodnie z art. 5164 § 1 zdanie drugie k.s.h. na stronie internetowej CPD (<http://www.cpsda.pl/ogloszenie-wspolnego-planu-polaczenia-transgranicznego-cpd-spolka-akcyjna-i-buffy-holdings-no-1-limited/>), który w związku z tym nie

podlega ogłoszeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Zgodnie z art. 516 § 4 w zw. z art. 5161 k.s.h. Plan Połączenia jest dostępny bezpłatnie do publicznej wiadomości na wskazanej stronie internetowej przez okres co najmniej 1 miesiąca przed dniem złożenia wniosku o rejestrację połączenia.

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

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

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

• WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA NA LATA 2018 I 2019

19 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu Spółki, podjęła uchwałę w sprawie wyboru Grant Thornton Frąckowiak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, na biegłego rewidenta uprawnionego do:

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

oraz

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

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

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

- I. po raz drugi zawiadomił akcjonariuszy CPD o zamiarze połączeniu CPD, jako Spółki Przejmującej, ze spółką BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED z siedzibą w Nikozji na Cyprze, spółką z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną zgodnie z prawem cypryjskim, adres: Kyriakou Matsi, 24, Palaichori, 2740, Nikozja, Cypr, wpisaną do rejestru spółek prowadzonego przez Ministerstwo Energii, Handlu, Przemysłu i Turystyki Republiki Cypru pod numerem rejestrowym HE 166076, jako spółką przejmowaną. Szczegółowe zasady połączenia zostały określone w Planie Połączenia uzgodnionym przez Zarządy Emitenta oraz BUFFY w dniu 22 grudnia 2017 r. i ogłoszonym zgodnie z art. 5164 § 1 zdanie drugie k.s.h. na stronie internetowej CPD, który w związku z tym nie podlega ogłoszeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Zgodnie z art. 516 § 4 w zw. z art. 5161 k.s.h. Plan Połączenia był udostępniony bezpłatnie do publicznej wiadomości na wskazanej stronie internetowej przez okres co najmniej 1 miesiąca przed dniem złożenia wniosku o rejestrację połączenia. Dokumenty, o których mowa w art. 5167 § 1 k.s.h. (za wyjątkiem opinii biegłego z badania Planu Połączenia ze względu na fakt, iż CPD jest jedynym wspólnikiem BUFFY, a zatem na podstawie art. 51615 § 1 k.s.h. oraz Sekcji 201V (1) (a) Cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 Plan Połączenia nie wymaga badania przez biegłego) były dostępne do wglądu Akcjonariuszy przez okres co najmniej jednego miesiąca, począwszy od dnia następnego od dnia ogłoszenia raportu bieżącego obejmującego pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy CPD o zamiarze połączenia, tj. od 4 kwietnia 2018 roku do dnia powzięcia uchwały o połączeniu, w siedzibie Spółki. Akcjonariusze mogli żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu Spółki odpisów powyższych dokumentów.
- II. wobec powyższego, Zarząd Emitenta poinformował, iż na dzień 8 maja 2018 r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

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.

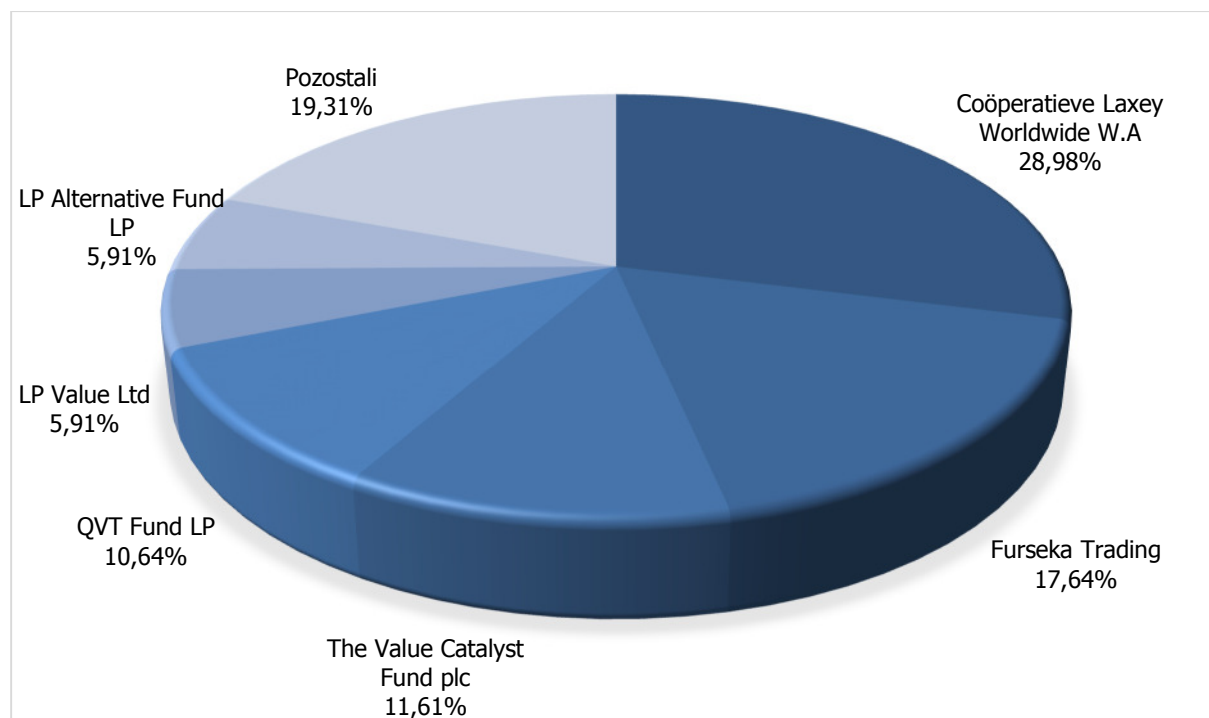
25. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

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

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%

RAZEM	47 232	4 723	0,14%	0,14%
--------------	---------------	--------------	--------------	--------------

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

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

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

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 31 marca 2018 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 37 787 PLN (z czego 22 011 PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 15 776 PLN prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 68 636 PLN (z czego 4 541 PLN prezentowane jako zobowiązanie krótkoterminowe oraz 64 095 PLN prezentowane jako zobowiązanie długoterminowe).

29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 31 marca 2018 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2018 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pani Elżbieta Wiczkowska – Prezes Zarządu

- Pani Iwona Makarewicz – Członek Zarządu
- Pan Colin Kingsnorth – Członek Zarządu
- Pan John Purcell – Członek Zarządu

Na dzień 31 marca 2018 roku w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Wiesław Oleś – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Komitetu Audytu
- Pan Andrew Pegge – Członek Komitetu Audytu.

30. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2018 R.
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku
wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CPD S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

	Strona
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1 Informacje ogólne	9
2 Zasady rachunkowości	9
2.1 Podstawy sporządzenia	9
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	11
3 Istotne zmiany wartości szacunkowych	11
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	15
4 Nieruchomości inwestycyjne	16
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	17
6 Zapasy	17
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17
8 Wspólne przedsięwzięcia	17
9 Kapitał podstawowy	20
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	21
12 Wyemitowane obligacje	22
13 Odroczone podatek dochodowy	23
14 Przychody według rodzajów	23
15 Koszt sprzedaży	24
16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	24
17 Koszty administracyjne - pozostałe	24
18 Pozostałe przychody	24
19 Przychody i koszty finansowe	24
20 Podatek dochodowy	25
21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	25
22 Transakcje z jednostkami powiązanymi	26
23 Wypłata dywidendy	26
24 Zysk na akcję	26
25 Zbycie jednostek zależnych	26
26 Zobowiązania warunkowe	27
27 Segmenty operacyjne	28
28 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	28
29 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28
30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	29
31 Śródroczne informacje jednostki dominującej	30
31.1 Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	30
31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	31
31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	32
31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	33
31.5 Udziały w jednostkach zależnych	34
31.6 Należności długoterminowe	34
31.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	36
31.8 Odroczone podatek dochodowy	36
31.9 Kapitał podstawowy	37
31.10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	37
31.11 Zysk na jedną akcję	38
31.12 Wyemitowane obligacje	38

CPD S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

Strona

31.13	Koszty administracyjne	40
31.14	Przychody i koszty finansowe	40
31.15	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	40
31.16	Transakcje z jednostkami powiązanymi	41

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2018 (niebadane)	31/03/2017 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	14	7 494	5 239
Koszty sprzedaży	15	(3 167)	(950)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		4 327	4 289
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(1 759)	(1 781)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(1 455)	(3 122)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(73)	(121)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		(9 335)	(66)
Pozostałe przychody	18	138	114
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	1 214	(7 657)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	304	2 907
Odpisy aktualizujące wartość należności		(108)	0
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	25	20 317	0
WYNIK OPERACYJNY		13 570	(5 437)
Przychody finansowe	19	366	7 279
Koszty finansowe	19	(2 145)	(9 597)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		11 791	(7 755)
Podatek dochodowy	20	(1 036)	1 000
WYNIK NETTO		10 755	(6 755)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(14)	31
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		10 741	(6 724)
Zysk / Strata przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej		10 755	(6 755)
Całkowite dochody netto za rok obrotowy przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		10 741	(6 724)
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej:			
- z działalności kontynuowanej		10 741	(6 724)
- z działalności zaniechanej		0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	0,27	(0,20)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,27	(0,14)

Wszystkie całkowite dochody okresu przypadają w pełnej wysokości na akcjonariuszy jednostki dominującej.

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/03/2018 (niebadane)	31/12/2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	443 733	471 715
Rzeczowe aktywa trwałe		672	734
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		2	3
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	60 976	63 072
Należności długoterminowe		856	931
Aktywa trwałe razem		506 239	536 455
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	2 976	5 421
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	77 817	7 282
- należności i pożyczki		72 122	5 325
- rozliczenia międzyokresowe		5 695	1 957
Obligacje		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	156 541	143 303
		237 334	156 006
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		0	68 539
Aktywa obrotowe razem		237 334	224 545
Aktywa razem		743 573	761 000

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	31/03/2018 (niebadane)	31/12/2017
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 935	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(17 199)	(17 199)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	12	(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 472)	(5 458)
Skumulowane zyski (straty)		528 118	517 363
Kapitał własny razem		482 460	471 719
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 301	2 235
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	108 428	113 375
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	37 252	36 283
Zobowiązania długoterminowe razem		147 981	151 893
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	86 376	106 722
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	26 756	26 902
Zobowiązania krótkoterminowe razem		113 132	133 624
Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		0	3 764
Zobowiązania razem		261 113	289 281
Pasywa razem		743 573	761 000

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD SA	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Konwersja obligacji na akcje przed rejestracją	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 01/01/2017	3 286	(27 909)	0	0	(5 383)	987	475 922	446 903
Konwersja obligacji na kapitał	0	0	32 695	0	0	0	0	32 695
Całkowite dochody okresu								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	28	0	0	28
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(6 755)	(6 755)
	0	0	0	0	28	0	(6 755)	(6 727)
Stan na 31/03/2017 /niebadane	3 286	(27 909)	32 695	0	(5 355)	987	469 167	472 871
Stan na 01/01/2017	3 286	(27 909)	0	0	(5 383)	987	475 922	446 903
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	0	(17 199)	0	0	0	(17 199)
Konwersja obligacji na kapitał	649	0	0	0	0	0	39 203	39 852
	649	0	0	(17 199)	0	0	39 203	22 653
Całkowite dochody okresu								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	(75)	0	0	(75)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	2 238	2 238
	0	0	0	0	(75)	0	2 238	2 163
Stan na 31/12/2017	3 935	(27 909)	0	(17 199)	(5 458)	987	517 363	471 719
Stan na 01/01/2018	3 935	(27 909)	0	(17 199)	(5 458)	987	517 363	471 719
Całkowite dochody okresu								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	(14)	0	0	(14)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	10 755	10 755
	0	0	0	0	(14)	0	10 755	10 741
Stan na 31/03/2018 /niebadane	3 935	(27 909)	0	(17 199)	(5 472)	987	528 118	482 460

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

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku stanowią jego integralną część

Strona 7



CPD S.A.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2018 (niebadane)	31/03/2017 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	(68 453)	42 603
Odsetki zapłacone		(560)	(1 989)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(69 013)	40 614
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(193)	(188)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(6)	(27)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		81 344	0
Wpływy z obniżenia wkładu własnego w wspólne przedsięwzięcie		2 400	9 552
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		83 545	9 337
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Spłata kredytów i pożyczek		(1 294)	(1 281)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(1 294)	(1 281)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		13 238	48 670
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		143 303	89 999
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	7	156 541	138 669

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

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

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 marca 2018 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

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

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

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

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

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

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

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

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

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

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

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywają 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 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 31 marca 2018 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,75% - 9%.

W pierwszym kwartale 2018 r. Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 1.214 tys PLN, wynikający głównie z fluktuacji kursów walutowych.

W trakcie okresu nie nastąpiły zmiany w technikach wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

W trakcie okresu nie wystąpiły zmiany pomiędzy poziomami wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w nocie 8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 31 marca 2018 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 marca 2018 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

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

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego**

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

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

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

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

Ryzyko płynności

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

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

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

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
Stan na początku roku	471 715	558 706
Nabycie	0	4 390
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z nabytą nieruchomością	0	4 065
Nakłady inwestycyjne	193	8 079
Zbycie nieruchomości	(3 195)	(62)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	(10 000)	0
Przeniesienie do wspólnego przedsięwzięcia	0	(33 160)
Przekazanie M. St. Warszawa działek drogowych w Ursusie	(11 400)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(631)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do wspólnego przedsięwzięcia	0	(1 037)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością i zbyciem jednostki zależnej	(4 151)	(17)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(3 731)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	87
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(12)	7 528
Przeniesienie do zapasów	0	(16 644)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(64 530)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży		280
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	1 214	7 761
Stan na koniec okresu	443 733	471 715

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

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	1 199	1 183
- pozostałych	32	66
	1 231	1 249

(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**

	31/03/2018	31/12/2017
Należności handlowe	2 438	1 610
Należności publicznoprawne	3 772	3 482
Należności od jednostek powiązanych	294	233
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 695	1 957
Należności pozostałe	65 618	0
Należności krótkoterminowe	77 817	7 282
Należności długoterminowe	856	931
Razem należności	78 673	8 213

Pozycja Pozostałe Należności dotyczy głównie należności z tytułu zbycia jednostek zależnych (65.600 tys. PLN).

6 Zapasy

	31/03/2018	31/12/2017
Na początku roku	5 421	5 468
Nakłady inwestycyjne	0	3 058
Zbycie	(2 450)	0
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0	16 644
Wniesienie nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia (nota 10)	0	(19 686)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	114
Różnice kursowe	5	(177)
	2 976	5 421

W pierwszym kwartale 2018 r. Grupa zbyła nieruchomość położoną w Łodzi osiągając stratę na sprzedaży w kwocie 5 tys. PLN.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31/03/2018	31/12/2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	23 578	35 745
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 328	3 131
Krótkoterminowe depozyty bankowe	129 635	104 427
	156 541	143 303

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

	31/03/2018	31/12/2017
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	14 628	16 486
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	46 348	46 586
	60 976	63 072

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

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

a) <u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	16 486	32 572
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	542	7 855
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	(16 266)
Udział grupy w wypłatach z zysku	(2 400)	(7 491)
Pozostałe korekty	0	(184)
Bilans na koniec okresu	14 628	16 486
- w tym aktywa netto nie objęte umową inwestycyjną do których CPD ma 100% praw	11 963	11 965
b) <u>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	46 586	0
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia		48 395
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(238)	(1 809)
Bilans na koniec okresu	46 348	46 586
- w tym aktywa netto nie objęte umową inwestycyjną do których CPD ma 100% praw	31 760	31 760

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

a) <u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
	31/03/2018	31/12/2017
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	14 018	14 015
Środki trwale	22	17
Nieruchomości inwestycyjne	13 996	13 998
Aktywa obrotowe razem, w tym:	7 138	10 522
Zapasy	5 440	9 702
Należności	247	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 451	812
Suma aktywów	21 156	24 537
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	3 864	3 528
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 831	1 495
Rezerwy	2 033	2 033
Zobowiązania razem	3 864	3 528
Aktywa netto	17 292	21 009
% udziałów w aktywach netto nie objętych umową inwestycyjną	100%	100%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	11 963	11 965
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	2 664	4 521
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	14 627	16 486

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

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

<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>	31/03/2018	31/12/2017
Przychody ze sprzedaży	5 638	45 311
Przychody z tytułu odsetek	0	72
Koszt z tytułu odsetek	(1)	0
Wynik działalności kontynuowanej	1 084	11 121

Grupa rozpoznała zysk w związku z inwestycją we wspólne przedsięwzięcie w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 542 tys. zł.

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

<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	31/03/2018	31/12/2017
Aktywa trwale razem	31 834	31 834
Wartości niematerialne i prawne	74	74
Nieruchomości inwestycyjne	31 760	31 760
Aktywa obrotowe razem, w tym:	58 878	42 517
Zapasy	44 273	32 839
Należności	7 894	7 666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 711	2 012
Suma aktywów	90 712	74 351
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	29 777	12 939
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	29 777	12 939
Zobowiązania razem	29 777	12 939
Aktywa netto	60 935	61 412
% udziałów w aktywach netto nie objętych umową inwestycyjną	100%	100%
inwestycyjną	31 760	31 760
Pozostały zwrot wkładów na rzecz Unidevelopment S.A.	0	0
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	14 588	14 826
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	46 348	46 586

<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>	31/03/2018	31/12/2017
Przychody ze sprzedaży	164	67
Koszt z tytułu odsetek	0	1
Wynik działalności kontynuowanej	(476)	(1 954)

Grupa rozpoznała w rachunku wyników stratę związaną ze spadkiem wartości wspólnego przedsięwzięcia w spółce Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 248 tys. zł.

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

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

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Akcje zwykłe (w tysiącach)	39 354	39 354	3 935	3 935

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31/03/2018	31/12/2017
Kaucje najemców	2 301	2 235

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania - cd.****Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	31/03/2018	31/12/2017
Zobowiązania handlowe	882	655
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	9 692	12 179
Kaucje najemców	306	272
Pozostałe zobowiązania	179	219
Otrzymane zadatki	64 750	79 250
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 567	14 147
	86 376	106 722

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

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

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2018	31/12/2017
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	79 871	80 176
Pochodny instrument finansowy IRS	320	167
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28 237	33 032
	108 428	113 375
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	26 582	26 590
Pochodny instrument finansowy IRS	174	312
	26 756	26 902
Kredyty i pożyczki razem	135 184	140 277

Według stanu na 31 marca 2017 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 37 634 tys. PLN (z czego 21 858 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 15 776 tys. PLN prezentowane jako część długoterminowa);

- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 68 819 tys. PLN (z czego 4 724 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 64 095 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. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy EUR 5.137 tys., a Robina Investments EUR 3.978 tys. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

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

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

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

W trakcie 2017 roku Lakia Investments zgłosiła niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości kredytu. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. W związku z powyższym cała wartość kredytu Lakia Investments (21.191,5 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.

Oprocentowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne jest zmienne i wynosi:

- kredyt w BZ WBK SA marża 2,15% + EURIBOR 1M

- kredyty w mBanku Hipotecznym SA marża 2,80% + EURIBOR 6M

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 494 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 4).

12 Wyemitowane obligacje

	31/03/2018	31/12/2017
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	0	33 875
Naliczone odsetki	0	610
Konwersja obligacji i odsetek od obligacji na akcje	0	(39 852)
Wycena na dzień bilansowy/moment konwersji	0	(1 526)
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	0	6 893
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	0

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

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**12 Wyemitowane obligacje - cd.***b/ emisja obligacji serii B*

Wartość obligacji na początek okresu	0	31 021
Odsetki naliczone	0	1 451
Odsetki zapłacone	0	(2 730)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	0	56
Wykup obligacji	0	(30 000)
Rozliczenie niezamortyzowanej części kosztu emisji obligacji	0	202
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	0

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

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

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

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

Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji wynosiły 1.000 zł.

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

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

13 Odroczony podatek dochodowy

	31/03/2018	31/12/2017
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą dochodowego	5 537	6 113
	(5 537)	(6 113)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 789	42 396
	(5 537)	(6 113)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 252	36 283

14 Przychody według rodzajów

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Przychody z najmu	3 221	3 577
Sprzedaż zapasów	2 501	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	179	111
Usługi związane z najmem	1 584	1 551
Usługi księgowe	9	0
	7 494	5 239

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

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

15 Koszt sprzedaży

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Koszt sprzedanych zapasów	2 506	0
Koszt wykonanych usług	661	950
	3 167	950

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

16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Koszty pracownicze	378	246
Utrzymanie nieruchomości	1 221	1 214
Podatki od nieruchomości	83	110
Użytkowanie wieczyste	17	151
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	60	60
	1 759	1 781

17 Koszty administracyjne - pozostałe

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Usługi doradcze	745	2 223
Usługi prawne	337	246
Wynagrodzenie audytora	7	0
Transport	2	9
Podatki	103	19
Utrzymanie biura	135	351
Pozostałe usługi	61	90
Nieodliczany VAT	65	133
Odpisy aktualizujące wartość należności*)	0	51
	1 455	3 122

W grupie kosztów administracyjnych w pierwszym kwartale 2018 roku Grupa odnotowała spadek kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2017 roku o 1.478 tys. PLN.

*) *począwszy od stycznia 2018 r. Odpisy aktualizujące wartość należności wykazywane są w odrębnej pozycji skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.*

18 Pozostałe przychody

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Przychody - Pozostałe	138	114
	138	114

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**19 Przychody i koszty finansowe**

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(559)	(604)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(619)	(493)
- Odsetki od obligacji	0	(1 205)
- Koszty pozostałych odsetek	(1)	(106)
- Pozostałe	(28)	(42)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	(15)	0
Wycena obligacji	0	(7 109)
Wycena kosztu zamortyzowanego	(29)	(38)
Różnice kursowe netto	(894)	0
Koszty finansowe	(2 145)	(9 597)
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	366	209
- Odsetki od jednostek powiązanych	0	3
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	298
Pozostałe przychody finansowe	0	108
Różnice kursowe netto	0	6 661
Przychody finansowe	366	7 279

20 Podatek dochodowy

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Podatek odroczony	1 036	(1 000)
	1 036	(1 000)

21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Zysk/strata przed opodatkowaniem	11 791	(7 755)
Korekty z tytułu:		
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	53	60
- zysku/straty z tytułu różnic kursowych	974	(6 971)
- przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(1 214)	7 657
- udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(304)	(2 907)
- wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	0	7 087
- różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(19)	86
- kosztów z tytułu odsetek	559	1 812
- przychodów z tytułu odsetek	0	(3)
- wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	7 595	62
- wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	0	21
- wyniku z wyceny instrumentów finansowych	15	(298)
- wyniku ze zbycia jednostek zależnych	(16 614)	
- inne korekty	1	(47)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	(70 460)	(2 269)
- zmiana stanu zapasów	2 450	(150)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(3 280)	46 218
	(68 453)	42 603

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

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

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

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

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

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	66
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	250	327
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	129	90
Przychody	0	19
	31/03/2018	31/12/2017
Łączne należności	19	19
Łączne zobowiązania	179	0
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
Koszty		
<i>Kancelaria Oleś i Rodzynkiewicz</i>	22	32
Przychody		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	0	111
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	146	-
	31/03/2018	31/12/2017
Zobowiązania		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	13	12
Należności		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	22	24
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	272	209
c) Transakcje z akcjonariuszami		
Laxey - pożyczka udzielona	323	319
Odpis z tytułu utraty wartości pożyczki Laxey	(323)	(319)
Laxey Partners Ltd - rezerwa na koszty	0	0

23 Wypłata dywidendy

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

24 Zysk na akcję

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Zysk / Strata przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	10 755	(6 755)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	33 517
Zysk na jedną akcję w złotych	0,27	(0,20)
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	10 755	(5 855)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	42 654
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,27	(0,14)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**24 Zysk na akcję - cd.**

Na rozwodnienie zysku na 31.03.2017 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (95 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (- 272 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (1 289 tys PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została skorygowana w związku z możliwością wykonania prawa do zamiany obligacji zamiennych na akcje i wyniosła 42.654 tys. sztuk.

Na dzień 31.03.2018 r. rozwodniony zysk na jedną akcję nie różni się od podstawowego zysku na jedną akcję.

25 Zbycie jednostek zależnych

W dniu 16 lutego 2018 roku Grupa zbyła prawa i obowiązki komplementariusza i komandytariusza w spółkach 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.. Wartość transakcji wynosi 82 000 000 zł. Grupa osiągnęła zysk na zbyciu w kwocie 17.354 tys. PLN

Dnia 29 marca 2018 spółka zależna Buffy Holdings No. 1 Ltd, z siedzibą na Cyprze zawarła umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji, na Cyprze.

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

Cena sprzedaży udziałów została ustalona na łączną kwotę 10 mln zł. Warunkiem dla zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego gminie m.st. warszawy prawa pierwokupu działek gruntu nr 98/1 oraz 148/2, wchodzących w skład transakcji.

Na sprzedaży jednostki zależnej Bolzanus Ltd Grupa rozpoznała zysk w kwocie 2.963 tys PLN.

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

26 Zobowiązania warunkowe

W pierwszym kwartale 2018 roku Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (Kredytobiorca) spółka współkontrolowana przez Grupę, wchodząca w skład wspólnego przedsięwzięcia, zawarła umowę kredytu odnawialnego do wysokości 25.000 tys. złotych na finansowanie drugiego etapu budowy wielorodzinnego projektu mieszkalnego Ursa Park Smart City.

W związku z zawartą umową kredytową zostało ustalonych szereg zabezpieczeń, tj:

- 1) hipoteka do kwoty 40.000 tys. złotych na rzecz Banku, na nieruchomości, na której realizowana jest w/w inwestycja, należącej do Kredytobiorcy, wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia budynków posadowionych na nieruchomości zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 2) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., do maksymalnej kwoty 40.000 tys. złotych;
- 3) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komplementariusza: Smart City sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 1 tys. złotych w spółce Kredytobiorcy.
- 4) oświadczenie Smart City sp. z o.o., o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000 tys. złotych,

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**26 Zobowiązania warunkowe - cd.**

5) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komandytariusza: Challenge Eighteen sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 73.110 tys. złotych w spółce Kredytobiorcy.

6) oświadczenie Challenge Eighteen sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000 tys. złotych

7) oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000 tys. złotych;

8) przystąpienie do długu przez CPD S.A. wraz z pełnomocnictwem do rachunków prowadzonych w Banku.

Poza wyżej wymienionymi w pierwszym kwartale 2018 roku nie było innych istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

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.

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

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

Na dzień 31.12.2017 r. Aktywa i zobowiązania zbywanych spółek były zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

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

	31/03/2018	31/12/2017
Nieruchomość inwestycyjna	0	64 530
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		3 731
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0	128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	150
	0	68 539

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

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

Aktywa netto grupy do zbycia

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



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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

W dniu 8 maja 2018 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników przyjęło uchwałę o przejęciu spółki zależnej Buffy Holdings No 1 Ltd (Spółka Przejmowana), z siedzibą na Cyprze przez spółkę dominującą, tj. CPD S.A. (Spółka Przejmująca).

Połączenie zostanie przeprowadzone poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, na zasadach określonych w planie połączenia transgranicznego uzgodnionym w dniu 22 grudnia 2017 r. Wobec faktu, iż Spółka jest jedynym wspólnikiem BUFFY posiadającym 100% udziałów w BUFFY, połączenie jest przeprowadzane w uproszczonym trybie, bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, ani zmian Statutu Spółki Przejmującej.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne inne znaczące zdarzenia wykraczające poza bieżącą działalność Grupy.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 25 maja 2018 r., podpisane w jego imieniu przez:

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

31 Śródroczne informacje jednostki dominującej

31.1 Skrócone sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów

	Nota	01/01/2018 - 31/03/2018 <i>(niebadane)</i>	01/01/2017 - 31/03/2017 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	31.13	(471)	(1 475)
Koszty marketingowe		(4)	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		2 833	3 331
WYNIK OPERACYJNY		2 358	1 856
Przychody finansowe	31.14	10 110	114
Koszty finansowe	31.14	(97)	(7 041)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		12 371	(5 071)
Podatek dochodowy		(228)	145
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		12 143	(4 926)
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	31.11	0,31	(0,15)
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	31.11	0,31	(0,09)

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	Nota	31/03/2018	31/12/2017
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	31.6	378 313	433 961
Udziały w jednostkach zależnych	31.5	0	0
		378 313	433 961
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	31.7	16 571	533
- <i>należności i pożyczki</i>		16 530	530
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		41	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		106 173	69 721
		122 744	70 254
Aktywa razem		501 057	504 215
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	31.9	3 935	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(17 199)	(17 199)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		835 846	835 846
Skumulowane zyski (straty)		(331 379)	(327 982)
Kapitał własny razem		464 281	467 678
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Wyemitowane obligacje	31.12	0	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	31.10	17 250	17 153
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 456	17 228
		34 706	34 381
Zobowiązania krótkoterminowe			
Wyemitowane obligacje	31.12	0	0
Wbudowany instrument pochodny	31.12	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 070	2 156
		2 070	2 156
Pasywa razem		501 057	504 215

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Skumulowane zyski / straty							
	Nota	Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał rezerwowowy	Pozostałe zyski (straty)	Razem
Stan na 01/01/2017		3 286	(27 909)	0	796 643	987	(325 916)	447 091
Konwersja obligacji na akcje		0	0	0	32 695	0	0	32 695
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(4 926)	(4 926)
		0	0	0	0	0	(4 926)	27 769
Stan na 31/03/2017/niebadane		3 286	(27 909)	0	796 643	987	(330 842)	474 860
Stan na 01/01/2017		3 286	(27 909)	0	796 643	987	(325 916)	447 091
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		0	0	(17 199)	0	0	0	(17 199)
Konwersja obligacji na akcje		649	0	0	39 203	0	0	39 852
		649	0	(17 199)	39 203	0	0	22 653
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(2 066)	(2 066)
		0	0	0	0	0	(2 066)	(2 066)
Stan na 31/12/2017		3 935	(27 909)	(17 199)	835 846	987	(327 982)	467 678
Stan na 01/01/2018		3 935	(27 909)	(17 199)	835 846	987	(327 982)	467 678
Zyski zatrzymane		0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	12 143	12 143
		0	0	0	0	0	(3 397)	(3 397)
Stan na 31/03/2018/niebadane		3 935	(27 909)	(17 199)	835 846	987	(331 379)	464 281

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Nota	01/01/2018 - 31/03/2018 <i>(niebadane)</i>	01/01/2017 - 31/03/2017 <i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	31.15	(173)
Odsetki zapłacone	0	(1 228)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(173)	(2 524)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Udzielone pożyczki		(1 817)
Zwrot pożyczek udzielonych		36 516
Odsetki otrzymane		1 926
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		36 625
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Spłata kredytów i pożyczek		0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	36 452	(2 735)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku	69 721	8 115
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	106 173	5 380

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

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

Nazwa	Państwo	Udział	31/03/2018	31/12/2017
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
Celtic Asset Management*	Polska	100%	0	0
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	0
			0	0

* Wartość udziałów w Celtic Asset Management wynosi 1 zł.

31.6 Należności długoterminowe

	31/03/2018	31/12/2017
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	0	391 614
- odsetki	0	89 965
Odpis z tytułu utraty wartości	0	(47 624)
Wartość godziwa pożyczek	378 075	0
	378 075	433 955
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- odsetki	0	6
Wartość godziwa pożyczek	6	0
	6	6

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.03.2018

Jednostka powiązana	Waluta	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	PLN	3 413	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 213	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	4 488	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	1 526	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 579	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	2 871	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	3 702	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	686	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	1 517	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	635	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	735	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

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

Antigo Investments	PLN	2 205	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	13 487	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	187 712	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	973	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	EUR	1 432	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
Challange 18	PLN	108 106	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	2 519	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	7 278	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	2 188	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	27 810	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
		378 075			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym wg stanu na 31.03.2018

Jednostka niepowiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Dobalin	PLN	6	8%	na żądanie
		6		

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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31/03/2018	31/12/2017
Należności handlowe od jednostek powiązanych	60	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	16 419	0
- pożyczka	0	16 107
- odsetki	0	5 514
- odpis na pożyczki	0	(21 621)
Wartość godziwa pożyczek krótkoterminowych dla jednostek powiązanych	16 419	0
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	3	3
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	12	429
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	16	98
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	41	3
Należności pozostałe	20	0
Należności krótkoterminowe	16 571	533

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	PLN	16 419	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

31.8 Odroczonego podatek dochodowy**Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2017	17 366
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	855
Naliczone odsetki od obligacji	(133)
Różnice kursowe	(21)
Na dzień 31 grudnia 2017 - przed kompensatą	18 067
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(839)
Na dzień 31 grudnia 2017 - po kompensacie	17 228
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	224
Różnice kursowe	1
Na dzień 31 marca 2018 - przed kompensatą	18 292
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(836)
Na dzień 31 marca 2018 - po kompensacie	17 456

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.8 Odroczonego podatek dochodowy - cd****Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2017	12 298
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(9 120)
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	75
Strata podatkowa	(986)
Niezafakturowane koszty	2
Naliczone odsetki od obligacji	(1 292)
Różnice kursowe	(138)
Na dzień 31 grudnia 2017 - przed kompensatą	839
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(839)
Na dzień 31 grudnia 2017 - po kompensacie	0
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	18
Różnice kursowe	(21)
Na dzień 31 marca 2018 - przed kompensatą	836
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(836)
Na dzień 31 marca 2018 - po kompensacie	0

31.9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Akcje zwykłe (w tysiącach)	39 354	39 354	3 935	3 935

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 3.935 tys.PLN.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego.

31.10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	31/03/2018	31/12/2017
Pożyczki od jednostek powiązanych	17 250	17 153
	17 250	17 153

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 marca 2018 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lokia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lokia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 marca 2018 r. saldo pożyczki od spółki Lokia Enterprises wynosi 9 830 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 200 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lokia Investments wynosi 5 751 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 492 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 669 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 69 tys. PLN).

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.11 Zysk na jedną akcję**

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Zysk/strata netto okresu	12 143	(4 926)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 100	33 517
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,31	(0,15)
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	12 143	(4 026)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 100	42 654
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,31	(0,09)

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

31.12 Wyemitowane obligacje

	31/03/2018	31/12/2017
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	0	33 875
Naliczone odsetki	0	610
Konwersja obligacji na akcje	0	(39 852)
Wycena na dzień bilansowy	0	(1 526)
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	0	6 893
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	0
	31/03/2018	31/12/2017
<i>b) emisja obligacji serii B</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	0	31 021
Wykup obligacji	0	(30 000)
Odsetki naliczone	0	1 451
Odsetki spłacone	0	(2 730)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	0	56
Rozliczenie niezamortyzowanej części kosztu emisji obligacji	0	202
Wartość obligacji na dzień bilansowy	0	0

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.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.12 Wyemitowane obligacje - cd**

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

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

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

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

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

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

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

Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji wynosiły 1.000 zł.

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.13 Koszty administracyjne**

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Usługi doradcze	144	1 100
Wynagrodzenia	229	164
Wynagrodzenie audytora	7	0
Nieodliczony VAT	57	76
Pozostałe usługi	34	135
	471	1 475

W grupie kosztów administracyjnych w pierwszym kwartale 2018 roku Spółka odnotowała spadek kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2017 roku o 956 tys. PLN.

31.14 Przychody i koszty finansowe

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	98
- Odsetki od depozytów	274	16
Wynik z wyceny pożyczek	9 807	0
Różnice kursowe netto	29	0
Przychody finansowe	10 110	114
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	97	97
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	1 205
Różnice kursowe netto	0	127
Przeszacowanie instrumentów finansowych	0	5 612
Koszty finansowe	97	7 041

31.15 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
Zysk/strata przed opodatkowaniem	12 371	(5 071)
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	(29)	729
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	0	1
- kosztów z tytułu odsetek	97	1 098
- przychodów z tytułu odsetek	(2 833)	(3 429)
- przeszacowania instrumentów finansowych	0	5 612
- wynik z wyceny pożyczek	(9 807)	(16)
- zmiana stanu należności	246	394
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(218)	(869)
	(173)	(1 551)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.16 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:

	01/01/2018 - 31/03/2018	01/01/2017 - 31/03/2017
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	129	90
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	60
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem		
Laxey - pożyczka	0	323
Odpis na pożyczkę Laxey	0	(323)
Wartość godziwa pożyczek	232	0
c) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody		
2/124 Gaston Investments	32	27
3/93 Gaston Investments	29	26
4/113 Gaston Investments	0	65
5/92 Gaston Investments	44	29
6/150 Gaston Investments	13	14
7/120 Gaston Investments	14	13
8/126 Gaston Investments	20	42
9/151 Gaston Investments	7	12
10/165 Gaston Investments	11	18
11/162 Gaston Investments	0	20
12/132 Gaston Investments	28	28
13/155 Gaston Investments	34	29
15/167 Gaston Investments	10	17
16/88 Gaston Investments	6	5
18 Gaston Investments	14	17
19/97 Gaston Investments	6	5
20/140 Gaston Investments	7	5
Antigo Investments	25	37
Belise Investments	105	106
Buffy Holdings No1 Ltd	955	959
Celtic Asset Management	8	0
Celtic Investments Ltd	2	2
Challenge 18	1 022	1 213
Elara Investments	24	24
Gaston Investments	61	41
Hub Developments	20	20
IMES	0	11
Lakia Enterprises Ltd	207	413
Mandy investments	130	130

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**31.16 Transakcje z jednostkami powiązаныmi -c.d.**

Koszty		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	42	42
<i>Lakia Investments</i>	42	42
<i>Robin Investments</i>	13	13
<i>Gaston Investments</i>	1	21
Zobowiązania		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 830	9 660
<i>Lakia Investments</i>	5 751	5 578
<i>Robin Investments</i>	1 669	1 617
Należności		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 413	3 830
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 213	3 494
<i>4/113 Gaston Investments</i>	0	9 439
<i>5/92 Gaston Investments</i>	4 488	3 325
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 526	1 474
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 579	1 752
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	5 183
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	1 688
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	2 548
<i>11/162 Gaston Investments</i>	0	2 775
<i>12/132 Gaston Investments</i>	2 871	3 143
<i>13/155 Gaston Investments</i>	3 702	4 047
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	2 311
<i>16/88 Gaston Investments</i>	686	680
<i>18 Gaston Investments</i>	1 517	1 652
<i>19/97 Gaston Investments</i>	635	733
<i>20/140 Gaston Investments</i>	735	822
<i>Antigo investments</i>	2 205	3 109
<i>Belise Investments</i>	13 487	18 211
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	187 712	149 550
<i>Celtic Asset Management</i>	973	792
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 432	0
<i>Challenge 18</i>	108 106	170 501
<i>Smart City sp.z o.o.</i>	0	4
<i>Elara Investments</i>	2 519	895
<i>Gaston Investments</i>	7 278	7 651
<i>Hub Developments</i>	2 188	1 979
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	0	(734)
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	27 810	55 987
<i>Mandy investments</i>	16 419	139

d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i>	22	32