

# RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2018



**CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 R

---

**CPD S.A.**

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

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

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

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

**2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

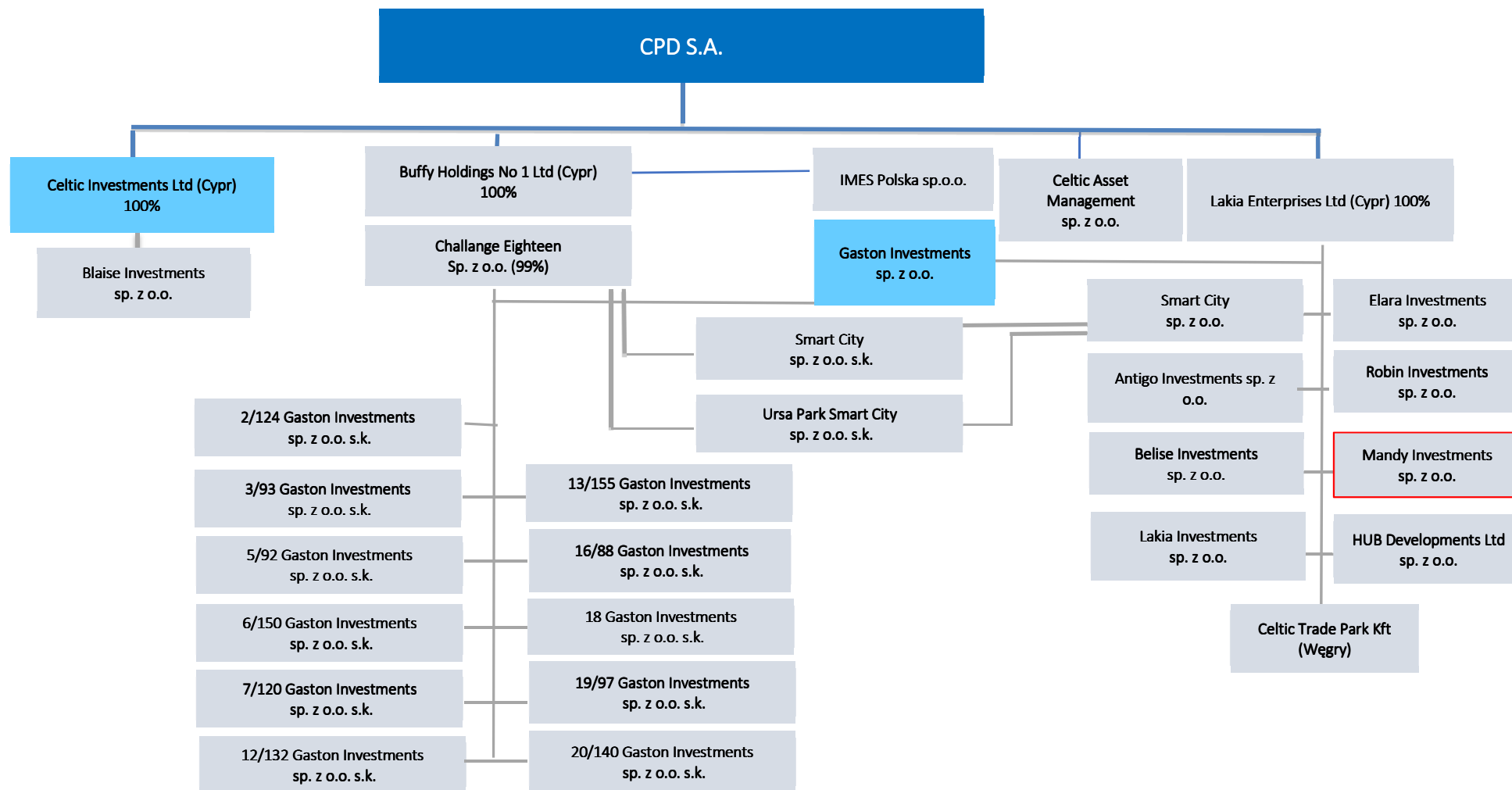
Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 28 spółki zależne i dwie spółki kontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio 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 30 września 2018 r. 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, które są rozliczane metodą praw własności.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2018 r.



## 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.07.2018 do 30.09.2018	Od 01.07.2017 do 30.09.2017	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	4 457	4 791	-7,0%
Koszt własny sprzedaży	-525	-563	-6,7%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-519	-563	-7,8%
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>3 932</b>	<b>4 228</b>	<b>-7,0%</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 896	-1 778	6,6%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 706	-1 800	-5,2%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-386	-112	244,6%
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	102	0	-
Pozostałe przychody	1 098	208	427,9%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-4 309	2 851	-251,1%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-38	-191	-80,1%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-848	196	-532,7%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	-1 056	5 000	-121,1%
<b>Zysk/strata operacyjna</b>	<b>-5 107</b>	<b>8 602</b>	<b>-159,4%</b>
Przychody finansowe	210	-1 619	-113,0%
Koszty finansowe	805	-2 932	-127,5%
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>	<b>-4 092</b>	<b>4 051</b>	<b>-201,0%</b>
Podatek dochodowy	-178	-1 030	-82,7%
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>-4 270</b>	<b>3 021</b>	<b>-241,3%</b>
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,11	0,08	-241,3%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,11	0,08	-241,3%

Opis wyników finansowych za okres 3 miesięcy od 1 lipca 2018 do 30 września 2018

W trzecim kwartale 2018 roku Grupa CPD SA odnotowała stratę netto w wysokości 4,3 mln PLN. Głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego był przede wszystkim ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 4,3 mln PLN wynikający z aprecjacji złotówki w stosunku do euro (wartość biurów wycenianych w euro spadła).

Dodatkowym negatywnym czynnikiem mającym wpływ na wynik Grupy było zmniejszenie przychodów ze sprzedaży w odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, o 7%. Przychody ze sprzedaży za III kwartał 2018 r. zamknęły się w kwocie 4,46 mln PLN. Największy, bo 75-procentowy udział w tej kwocie reprezentowały przychody z najmu w kwocie 3,3 mln PLN. 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.

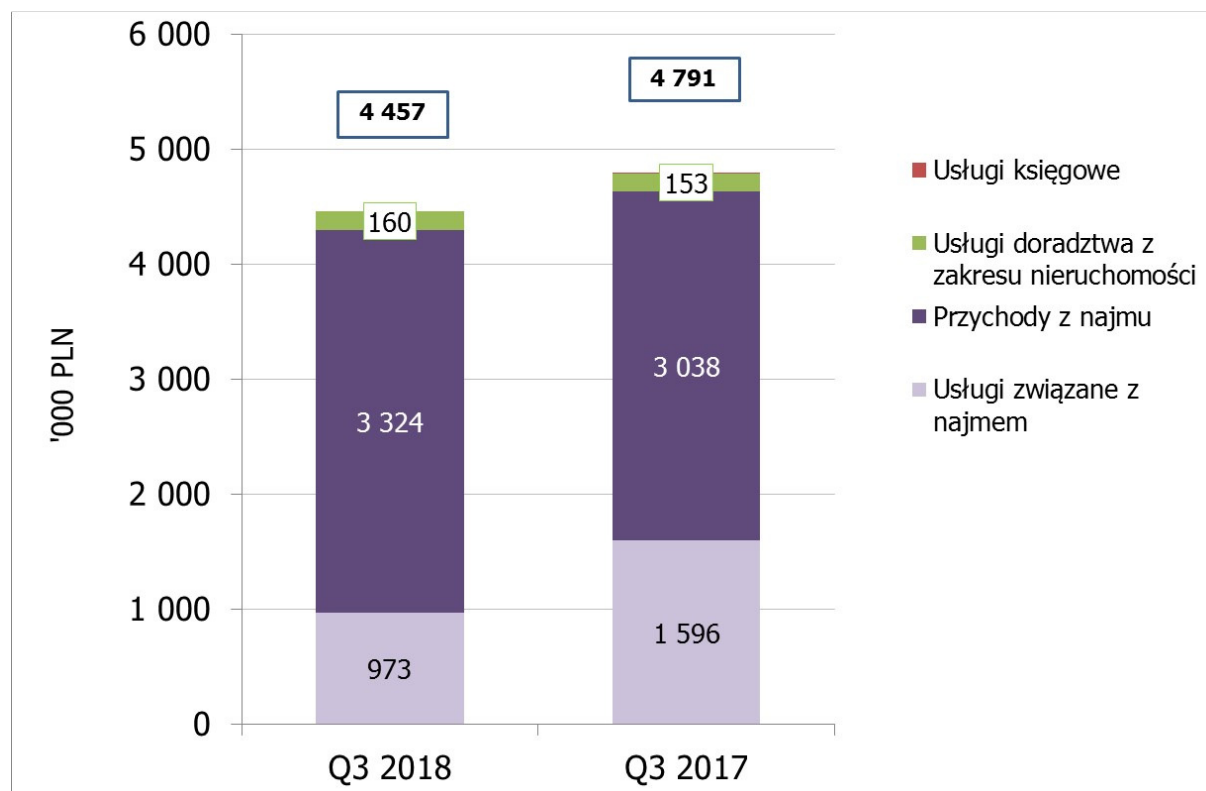
Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w III kwartale 2018 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, główną rolę odegrał wzrost pozostałych przychodów operacyjnych w kwocie 0,89 mln PLN oraz poprawa przychodów i kosztów finansowych w łącznej kwocie 5,57 mln PLN.

Pozostałe przychody wyniosły 1,1 mln PLN w trzecim kwartale 2018 roku i wynikały z rozwiązania rezerwy na ryzyka związane z podatkiem od nieruchomości.

Poprawa przychodów i kosztów finansowych była rezultatem umocnienia się złotówki względem euro w III kwartale 2018 roku (wartość długu denominowanego w euro spadła).

W III kwartale 2018 r. Grupa nie zarejestrowała żadnych przychodów ze sprzedaży zapasów.

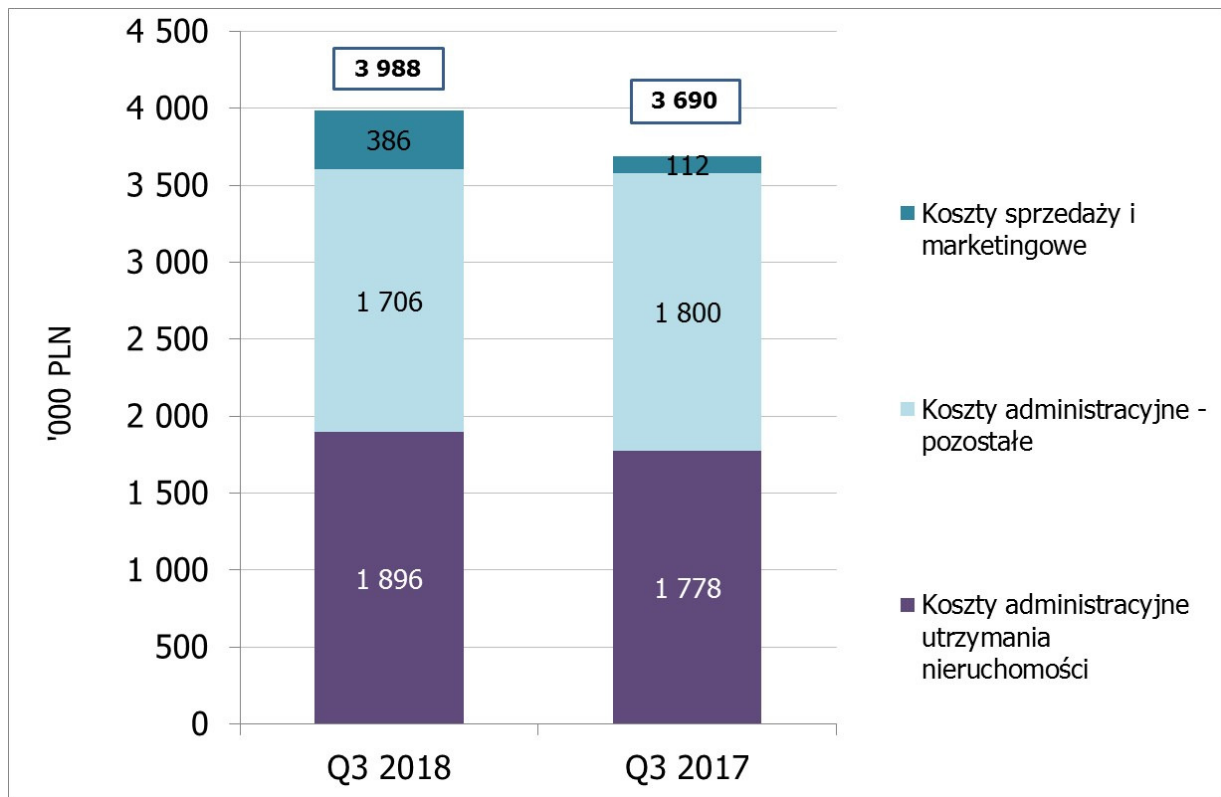
Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w III kwartale 2018 i 2017 r.





Niekorzystnie zmieniła się też wartość kosztów operacyjnych (wzrost w kwocie 0,3 mln PLN).

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w III kwartale 2018 i 2017 r.



## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy		
	Od 01.01.2018	Od 01.01.2017	Zmiana
	do 30.09.2018	do 30.09.2017	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	16 976	15 123	12,3%
Koszt własny sprzedaży	-4 319	-2 099	105,8%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-2 519	0	-
<i>koszt wykonanych usług</i>	-1 800	-2 083	-13,6%
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>12 657</b>	<b>13 024</b>	<b>-2,8%</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-5 668	-4 657	21,7%
Koszty administracyjne - pozostałe	-5 086	-6 391	-20,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-583	-440	32,5%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-9 233	-72	12723,6%
Pozostałe przychody	3 085	400	671,3%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 492	-8 339	-129,9%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-133	-252	-47,2%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-645	8 871	-107,3%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	18 422	7 680	139,9%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>15 308</b>	<b>9 824</b>	<b>55,8%</b>
Przychody finansowe	939	4 317	-78,2%
Koszty finansowe	-6 360	-12 717	-50,0%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>9 887</b>	<b>1 424</b>	<b>594,3%</b>
Podatek dochodowy	4 374	-2 373	-284,3%
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>14 261</b>	<b>-949</b>	<b>-1602,7%</b>
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,36	-0,03	-1517,4%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	0,36	-0,02	-1602,7%

Opis wyników finansowych za okres 9 miesięcy od 1 stycznia 2018 do 30 września 2018

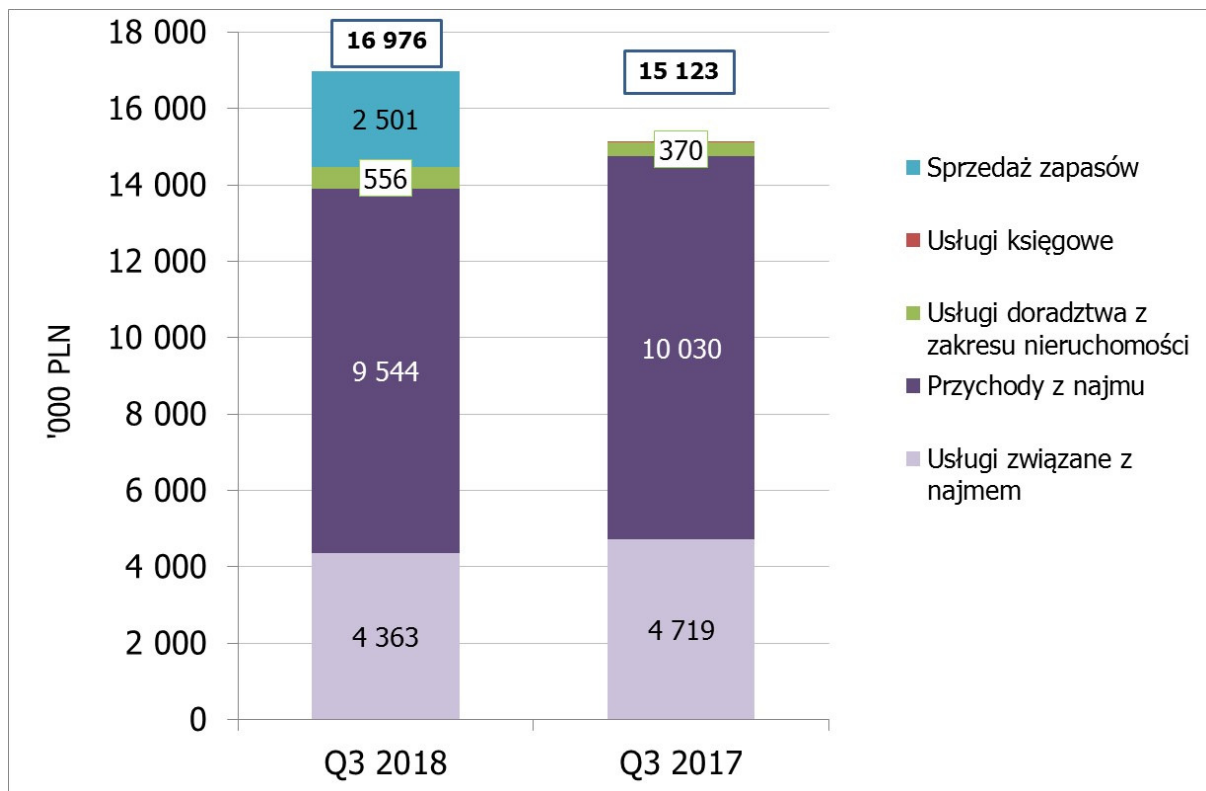
W ujęciu narastającym na koniec września 2018 roku zysk netto Grupy CPD SA osiągnął poziom 14,3 mln PLN. Warto zwrócić uwagę na znaczną poprawę wyniku Grupy w porównaniu do analogicznego okresu roku 2017, w którym wynik Grupy był ujemny. Natomiast zysk ze sprzedaży wyniósł 12,7 mln PLN. Zysk ten zmniejszył się o 2,8% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w okresie od stycznia do września 2018 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2017, główną rolę odegrały zysk na sprzedaży jednostek zależnych w kwocie 18,4 mln PLN, pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,5 mln PLN, spadek kosztów finansowych o 6,4 mln PLN, zmniejszenie pozostałych kosztów administracyjnych o 1,3 mln PLN oraz wzrost pozostałych przychodów operacyjnych w kwocie 2,7 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 między innymi spłaty i konwersji w 2017 roku zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. Natomiast redukcja pozostałych kosztów administracyjnych była możliwa dzięki znacznemu ograniczeniu kosztów usług doradczych. Wzrost pozostałych przychodów operacyjnych wynikał z rozwiązania rezerw na ryzyka podatkowe w 2018 roku.

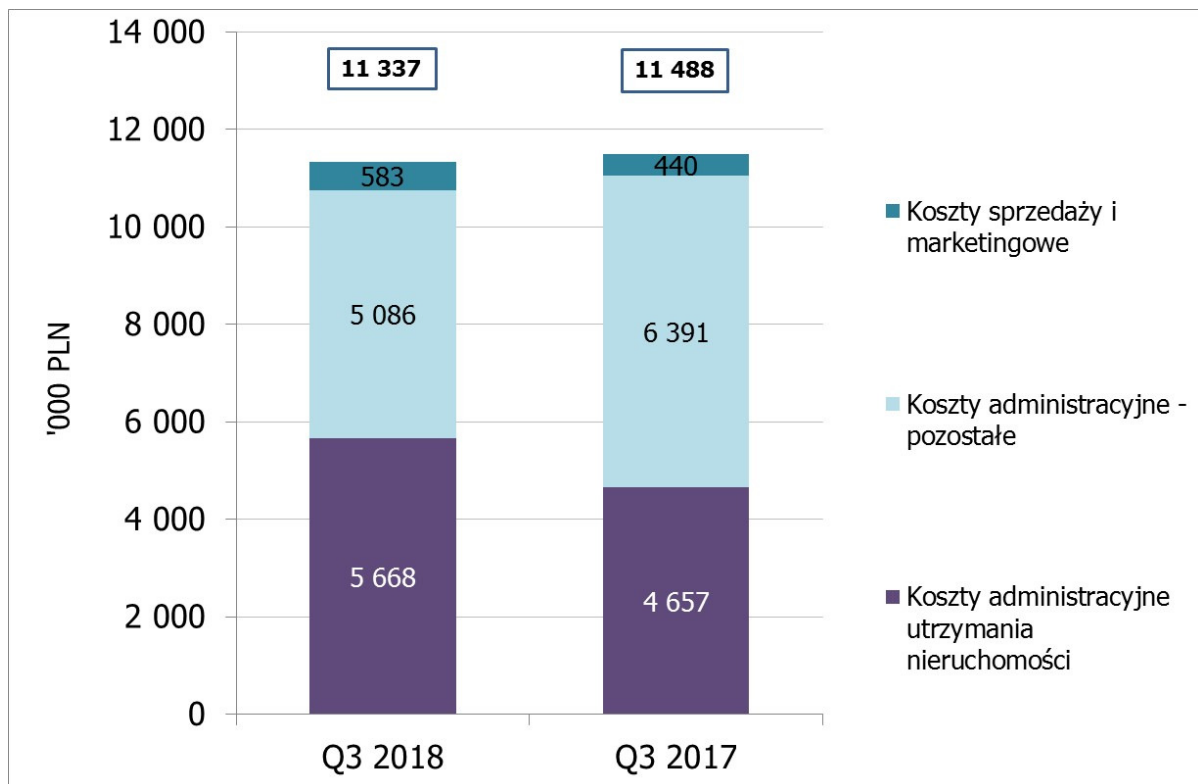
Natomiast głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wyniki netto w okresie pierwszych 9 miesięcy 2018 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2017 było podpisanie z miastem stołecznym Warszawa aktu darowizny działki o powierzchni 1,7 ha przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę edukacyjną. Powyższa transakcja została odzwierciedlona w sprawozdaniu Grupy jako strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 9,2 mln PLN. Dodatkowo Grupa CPD SA odnotowała gorszy wynik ze wspólnych przedsięwzięć (różnica wyniosła 9,5 mln PLN). Kolejnym niekorzystnym zdarzeniem był spadek zysku ze sprzedaży w kwocie 0,4 mln PLN spowodowany mniejszymi przychodami z najmu.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży za okres pierwszych 9 miesięcy 2018 i 2017 roku.



Przychody ze sprzedaży wzrosły ponieważ w 2018 r. Grupa zarejestrowała przychody ze sprzedaży zapasów w kwocie 2,5 mln PLN.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy za okres pierwszych 9 miesięcy 2018 i 2017 roku



Wartość kosztów operacyjnych nie zmieniła się znacząco w porównaniu z rokiem 2017.

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.09.2018 (w tys. PLN)	31.12.2017 (w tys. PLN)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>597 166</b>	<b>761 000</b>	<b>-21,5%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	495 703	536 455	-7,6%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	445 355	471 715	-5,6%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	49 237	63 072	-21,9%
Aktywa obrotowe, w tym:	101 463	224 545	-54,8%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	0	68 539	100,0%
<i>Zapasy</i>	2 911	5 421	-46,3%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	9 870	7 282	35,5%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	88 682	143 303	-38,1%
<b>Pasywa razem</b>	<b>597 166</b>	<b>761 000</b>	<b>-21,5%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	343 012	471 719	-27,3%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 935	3 935	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-160 110	-17 199	830,9%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 515	-5 458	1,0%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	531 624	517 363	2,8%
Zobowiązania razem, w tym:	254 154	289 281	-12,1%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	140 668	151 893	-7,4%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	113 486	137 388	-17,4%

Na koniec września 2018 r. wartość całkowitych aktywów Grupy obniżyła się o 21,5% w stosunku do stanu na koniec roku 2017. Spadek wynikł głównie z niezakończenia w okresie sprawozdawczym procesu umorzenia akcji własnych skupionych w ramach skupu przeprowadzonego przez Spółkę w II kw. br. Spółka nadal jest właścicielem skupionych akcji. Dodatkowo darowizna działki przeznaczonej na cele oświatowe miastu stołecznemu Warszawa przyczyniła się do obniżenia wartości aktywów Grupy.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 55% z powodu dokonania skupu akcji własnych przeprowadzonego przez Spółkę w II kw. Br. Na koniec września 2018 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 343 mln PLN, co stanowiło 57,4% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 42,6% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku (odpowiednio 62% i 38%). Spadek ten był spowodowany skupem akcji własnych w celu umorzenia. W okresie pierwszych 9 miesięcy 2018 roku znacząco spadła wartość zobowiązań między innymi na skutek zbycia nieruchomości, rozliczenia części otrzymanych zadatków w przychody oraz rozwiązania rezerw.

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

	30.09.2018	31.12.2017
<b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>	<b>42,6%</b>	<b>38,0%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>23,6%</b>	<b>20,0%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17,9%	14,9%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,3%	4,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,4%	0,3%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>19,0%</b>	<b>18,1%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4,5%	3,5%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	14,5%	14,0%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,0%	0,5%

Również struktura zobowiązań uległa niewielkiej zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 20% na koniec grudnia 2017 r. do 23,6% na koniec września 2018 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 18,1% według stanu na 31 grudnia 2017 r. do 19% na dzień 30 września 2018 r. Powstałe różnice wynikają głównie z dokonanego w roku 2018 skupu akcji własnych oraz z deprecjacji złotówki w okresach porównawczych.

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Traktorzystów na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k..

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

22 lutego 2018 spółka zależna Emitenta IMES Poland sp. z o.o., zawarła umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/1, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 4.254 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

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

- **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 współnikiem BUFFY, a zatem na podstawie art. 51615 § 1 k.s.h. oraz Sekcji 201V (1) (a) Cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 Plan Połączenia nie wymaga badania przez biegłego) były dostępne do wglądu Akcjonariuszy przez okres co najmniej jednego miesiąca, począwszy od dnia następnego od dnia publikacji raportu o połączeniu do dnia powzięcia uchwały o połączeniu, w siedzibie Spółki w dni robocze.

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

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

#### • WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA NA LATA 2018 I 2019

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

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

oraz

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

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI 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 współnikiem BUFFY, a zatem na podstawie art. 51615 § 1 k.s.h. oraz Sekcji 201V (1) (a) Cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 Plan Połączenia nie wymaga badania przez biegłego) były dostępne do wglądu Akcjonariuszy przez okres co najmniej jednego miesiąca, począwszy od dnia następnego od dnia ogłoszenia raportu bieżącego obejmującego pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy CPD o zamiarze połączenia, tj. od 4 kwietnia 2018 roku do dnia powzięcia uchwały o połączeniu, w siedzibie Spółki. Akcjonariusze mogli żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu Spółki odpisów powyższych dokumentów.
- II. wobec powyższego, Zarząd Emitenta poinformował, iż na dzień 8 maja 2018 r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

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

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

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

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

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

- **REZYGNACJA Z FUNKCJI W KOMITECIE AUDYTU**

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

- **NABYCIE AKCJI W CELU UMORZENIA**

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

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,34 zł.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3.5 i 6 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, tj.: przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki, większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

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

**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 III kwartale 2018 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów nie zmienił się.

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

W III kwartale 2018 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 4,3 mln PLN. Spadek wycen wynikał z umocnienia się polskiej waluty względem euro.

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

W III kwartale 2018 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów spadła o 0,9 mln PLN. Spadek ten wynikał z rozwiązania rezerwy na koszty podatku od nieruchomości w jednej ze spółek zależnych.

**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 września 2018 r. Grupa nie wykazywała w bilansie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 31 września 2018 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 31,6 mln PLN. Wartość zobowiązań z tego tytułu wzrosła w III kwartale o 0,06 mln PLN.

**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.

## **CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 R.

---

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

W III 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 III 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**

- **ZMIANA UMOWY INWESTYCYJNEJ ZAWARTEJ PRZEZ CPD S.A. ORAZ JEJ SPÓŁKI ZALĘŻNE**

26 października 2018 została przyjęta Zmiana Umowy Inwestycyjnej i tekst jednolity Umowy inwestycyjnej.

Stronami Zmiany Umowy są dotychczasowe strony Umowy Inwestycyjnej tj.: Emitent, Challenge Eighteen sp. z o.o., URSA PARK Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Lokia Enterprises Ltd oraz Unibep S.A. i Unidevelopment S.A.

Przedmiotem Zmiany Umowy jest uchylene w całości dotychczasowego brzmienia i zastąpienia go nową treścią oraz rozszerzenie zakresu realizacji przedsięwzięcia do całości poniższej nieruchomości. Strony zobowiązują się obecnie do wspólnej realizacji inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD S.A. tj. spółki URSA PARK Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Nieruchomość powyższa składa się z działek o nr 113/1, 113/2, 113/4, 113/6 oraz 113/7 nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 4,944 ha i znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha obecnie realizowana jest w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21 tys. PUM/PUU, której Generalnym wykonawcą jest spółka Unibep S.A., a spółka Unidevelopment S.A. świadczy usługi zastępstwa inwestorskiego (Przedsięwzięcie 1).

Kolejne dwa przedsięwzięcia, z których każde dzieli się na dwa etapy, będą polegały na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o łącznej powierzchni użytkowej około 40 tys. PUM/PUU (Przedsięwzięcie 2 i Przedsięwzięcie 3). Rozpoczęcie Przedsięwzięcia 2 nastąpi w związku ze spełnieniem przez Unidevelopment wskazanego w Zmianie Umowy zobowiązania względem zaangażowania kapitałowego w Spółkę Komandytową, co powinno nastąpić w ciągu 14 dni od dnia podpisania Zmiany Umowy. Natomiast rozpoczęcie Przedsięwzięcia 3 jest planowane w I kwartale 2019, przy czym ostateczny termin rozpoczęcia realizacji tego etapu Inwestycji zostanie ustalony w drodze odrębnej decyzji.

Umowa obejmuje również czynności polegające na prowadzeniu działań marketingowych związanych ze sprzedażą lokali powstałych w ramach Przedsięwzięć, a następnie na całkowitej sprzedaży powierzchni użytkowej Przedsięwzięć oraz zasady podziału zysku z realizacji Przedsięwzięć, a także przewiduje zasady podziału zysku oraz innych rozliczeń finansowych Stron, jak również ewentualną odpowiedzialność z tytułu naruszeń postanowień Umowy ograniczając przy tym limit odpowiedzialności każdej ze stron z tytułu kar umownych do 5 mln zł.

Uczestnictwo spółek z Grupy Kapitałowej CPD S.A. w realizacji Umowy polega m.in. na realizacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości należącej do Spółki Komandytowej oraz świadczeniu przez Gaston Investments sp. z o.o. usług kontroli finansowej i operacyjnej nad Przedsięwzięciem.

Zmiana Umowy weszła w życie pod warunkiem spełnienia przez Unidevelopment S.A. wskazanego powyżej zobowiązania względem kapitałowego zaangażowania w Spółkę Komandytową w terminie 14 dni od jej podpisania, jak również pod warunkiem uzgodnienia (zaakceptowania) przez Strony

## **CPD S.A.**

### **RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 R.**

---

wszystkich załączników do Umowy do dnia 15 listopada 2018. W przypadku, gdy Zmiana Umowy nie wejdzie w życie to w takim przypadku za obowiązującą Strony uznawać będą umowę inwestycyjną w poprzednim brzmieniu.

- **SPEŁNIENIE SIĘ WARUNKÓW UMOWY INWESTYCYJNEJ ZAWARTEJ PRZEZ CPD S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE**

Spółka Unidevelopment S.A. wniosła pierwszą część wkładu własnego wymaganego zapisami Umowy Inwestycyjnej. Jednocześnie, zostały uzgodnione (zaakceptowane) wszystkie załączniki do Umowy Inwestycyjnej, co było warunkiem wejścia w życie niniejszej Umowy Inwestycyjnej z 22 lutego 2017.

- **ZAWARCIE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCYCH DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH EMITENTA**

15 listopada 2018 roku spółki zależne Emitenta 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, zawarły przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki o nr 124/2, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 10.726 m<sup>2</sup> oraz działki o nr 93/3, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 25.830 m<sup>2</sup>, położonych w Warszawie, dzielnicy Ursus na rzecz firmy NEOTOWNS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

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

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę 70 669 350 złotych.

Nabywca uiścił zaliczkę w wysokości 10% Ceny. Celem zabezpieczenia zwrotu zaliczki przez Spółki Sprzedające, ustanowiły one hipotekę łączną na prawie wieczystego użytkowania w/w nieruchomości do kwoty stanowiącej równowartość zaliczki powiększonej o ewentualne kary umowne oraz dobrowolnie poddały się egzekucji w trybie art. 777 KPC co do obowiązku zwrotu zaliczki powiększonej o ewentualne kary umowne.

Zapisy Umowy zawartej przez Strony nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

- **REJESTRACJA POŁĄCZENIA TRANSGRANICZNEGO CPD S.A. ORAZ BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED**

22 listopada 2018 zostało zarejestrowane połączenie Spółki ze spółką zależną Emitenta tj. 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.

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku BUFFY na Spółkę tj. w drodze przejęcia przez Spółkę spółki BUFFY w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) KSH oraz definicji słowa „połączenie” w Sekcji 201I (c) cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 na warunkach określonych w Planie Połączenia przyjętym w dniu 22.12.2017 r.. Stosownie do treści art. 494 § 1 k.s.h. Emitent wstąpił z Dniem Połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Ze względu na fakt, iż Spółka była jedynym wspólnikiem BUFFY, połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

### 23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

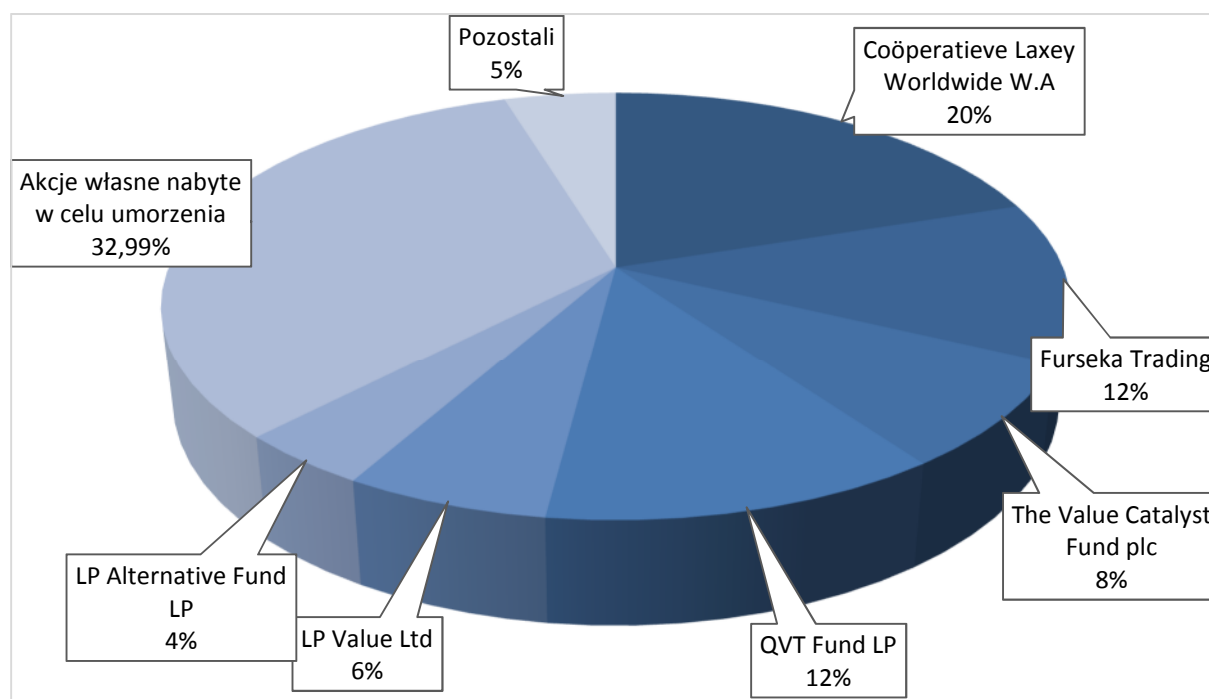
Nie wystąpiły.

### 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 w Spółce (liczba akcji na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 ustawy o ofercie publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:



Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	7 847 981	Na okaziciela	7 847 981	19.94 %	19.94 %
Furseka Trading	4 776 467	Na okaziciela	4 776 467	12.14 %	12.14 %
The Value Catalyst Fund plc	3 142 617	Na okaziciela	3 142 617	7.99 %	7.99 %
QVT Fund LP	4 719 516	Na okaziciela	4 719 516	11.99 %	11.99 %
LP Value Ltd	2 417 419	Na okaziciela	2 417 419	6.14 %	6.14 %

## CPD S.A.

### RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 R.

LP Alternative Fund LP	1 600 265	Na okaziciela	1 600 265	4.07 %	4.07 %
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	12 982 892	Na okaziciela	12 982 892	32.99%	32.99%
Pozostali	1 866 866	Na okaziciela	1 866 866	4.74 %	4.74 %

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

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

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

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

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

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

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

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

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 37 626 PLN (z czego 22 015 PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 15 611 PLN prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 68 111 PLN (z czego 4 664 PLN prezentowane jako zobowiązanie krótkoterminowe oraz 63 447 PLN prezentowane jako zobowiązanie długoterminowe).

**29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

Na dzień 30 września 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
- Pan Alfonso Kalinauskas – Członek Rady Nadzorczej

Na dzień 30 września 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 30 września 2018 roku w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Alfonso Kalinauskas – 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 TRZECI KWARTAŁ 2018 R.

---

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2018  
R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2018 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym  
CPD S.A.

za trzeci kwartał 2018 r.

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

(dane finansowe niebadane)



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

	Strona
31.12 Koszty administracyjne	36
31.13 Przychody i koszty finansowe	36
31.14 Odroczone podatki dochodowe	37
31.15 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	38
31.16 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	38
31.17 Kapitał podstawowy	41

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

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

Nota	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30-09-2018	30-09-2017	30-09-2018	30-09-2017
			<i>(niebadane)</i>	
Przychody ze sprzedaży	14	4 457	4 791	16 976
Koszty sprzedaży	15	( 525)	( 563)	(4 319)
<b>WYNIK NA SPRZEDAŻY</b>		<b>3 932</b>	<b>4 228</b>	<b>12 657</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(1 896)	(1 778)	(5 668)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(1 706)	(1 800)	(5 086)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		( 386)	( 112)	( 583)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		102	0	(9 233)
Pozostałe przychody	18	1 098	208	3 085
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(4 309)	2 851	2 492
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu		( 848)	196	( 645)
Odpisy aktualizujące wartości należności		( 38)	( 191)	( 133)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	19	(1 056)	5 000	18 422
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>(5 107)</b>	<b>8 602</b>	<b>15 308</b>
Przychody finansowe	20	210	(1 619)	939
Koszty finansowe	20	805	(2 932)	(6 360)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>(4 092)</b>	<b>4 051</b>	<b>9 887</b>
Podatek dochodowy	21	( 178)	(1 030)	4 374
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>(4 270)</b>	<b>3 021</b>	<b>14 261</b>
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		47	( 4)	( 57)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>(4 223)</b>	<b>3 017</b>	<b>14 204</b>
<b>WYNIK NETTO</b>				
przypadające na akcjonariuszy Spółki		<b>(4 270)</b>	<b>3 021</b>	<b>14 261</b>
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0
<b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>				
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		<b>(4 223)</b>	<b>3 017</b>	<b>14 204</b>
- z działalności kontynuowanej		(4 223)	3 017	14 204
- z działalności zaniechanej		0	0	0
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	25	(0,11)	0,08	0,36
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	25	(0,11)	0,08	0,36

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 trzeci kwartał 2018 r. stanowią jego integralną część.

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	Nota	2018-09-30 (niebadane)	2017-12-31
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	4	445 355	471 715
Rzeczowe aktywa trwałe		563	734
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		1	3
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	49 237	63 072
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	0	0
Należności długoterminowe	5	547	931
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>495 703</b>	<b>536 455</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6	2 911	5 421
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	9 870	7 282
- należności i pożyczki		5 815	5 325
- rozliczenia międzyokresowe		4 055	1 957
Obligacje		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	88 682	143 303
<b>Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży</b>		<b>101 463</b>	<b>156 006</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	29	0	68 539
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>101 463</b>	<b>224 545</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>597 166</b>	<b>761 000</b>

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

	Nota	2018-09-30 <i>(niebadane)</i>	2017-12-31
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>			
Kapitał podstawowy	9	3 935	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	(160 110)	(17 199)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 515)	(5 458)
Skumulowane zyski (straty)		531 624	517 363
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>343 012</b>	<b>471 719</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 304	2 235
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	106 739	113 375
Wyemitowane obligacje	12	0	0
Wbudowany instrument pochodny	12	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	31 625	36 283
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>140 668</b>	<b>151 893</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	86 820	106 722
Wyemitowane obligacje	12	0	0
Wbudowany instrument pochodny	12	0	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	26 666	26 902
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży</b>		<b>113 486</b>	<b>133 624</b>
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	29	0	3 764
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>113 486</b>	<b>137 388</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>254 154</b>	<b>289 281</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>597 166</b>	<b>761 000</b>

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 trzeci kwartał 2018 r. stanowią jego integralną część.

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2018 r.

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podsta- wowy	Konwersja obligacji w trakcie	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty) Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
<b>Stan na 01.01.2017</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>(5 383)</b>	<b>987</b>	<b>475 922</b>	<b>446 903</b>
<b>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</b>								
Konwersja obligacji na kapitał	0	39 852	0	0	0	0	0	39 852
<b>Całkowite dochody okresu</b>								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	(43)	0	0	(43)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(949)	(949)
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(43)</b>	<b>0</b>	<b>(949)</b>	<b>(992)</b>
<b>Stan na 30.09.2017 /niebadane</b>	<b>3 286</b>	<b>39 852</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>(5 426)</b>	<b>987</b>	<b>474 973</b>	<b>485 763</b>
<b>Stan na 01.01.2018</b>	<b>3 935</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(17 199)</b>	<b>(5 458)</b>	<b>987</b>	<b>517 363</b>	<b>471 719</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>								
Nabywanie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	0	(142 911)	0	0	0	(142 911)
<b>Całkowite dochody okresu</b>								
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	(57)	0	0	(57)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	14 261	14 261
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(57)</b>	<b>0</b>	<b>14 261</b>	<b>14 204</b>
<b>Stan na 30.09.2018 /niebadane</b>	<b>3 935</b>	<b>0</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(160 110)</b>	<b>(5 515)</b>	<b>987</b>	<b>531 624</b>	<b>343 012</b>

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

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2018 r. stanowią jego integralną część.

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony	
		2018-09-30 (niebadane)	2017-09-30 (niebadane)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	(10 209)	53 492
Odsetki zapłacone		(1 416)	(4 573)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(11 625)</b>	<b>48 919</b>
			FS CPD
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(1 273)	(4 139)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		( 6)	( 89)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		82 000	20 531
Wydatki na nabycie udziałów w jednostkach zależnych		0	( 918)
Odsetki otrzymane		901	1 008
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		7 135	0
Wpływy z podziału zysku ze wspólnego przedsięwzięcia		3 000	3 891
		12 080	18 034
Wpływy z obniżenia wkładu własnego w wspólne przedsięwzięcie			
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>103 837</b>	<b>38 318</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Nabycie akcji własnych		(142 911)	0
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	5 000
Spłata kredytów i pożyczek		(3 922)	(8 922)
Wykup obligacji		0	(29 552)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(146 833)</b>	<b>(33 474)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(54 621)</b>	<b>53 763</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>143 303</b>	<b>89 999</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>88 682</b>	<b>143 762</b>

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

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

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

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2018 r. 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.

FS CPD

#### 2 Zasady rachunkowości

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

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 września 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.:**

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami (oraz Objaśnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami)
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe: Klasyfikacja i wycena oraz Rachunkowość zabezpieczeń”
- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji
- Zmiany do MSR 40 reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach
  
- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe
- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki
- Zmiany do MSR i MSSF wynikające z przeglądu 2014 - 2016



### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

##### 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.
- 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.
- Interpretacja **KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego** - ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- Zmiany do **MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach** - opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
- Zmiany wynikające z **przeglądu MSSF 2015-2017** (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.
- Zmiany do **MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu** (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.
- **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.
- Zmiany do **MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych** - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

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

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2017.

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

**Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych**

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o., zgodnie z Professional Standard of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) (the „Red Book”) opublikowanymi w lipcu 2017 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych modeli wyceny.

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

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

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 454.147 m<sup>2</sup>;
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 41.428 m<sup>2</sup>;
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 39.758 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 6.801 tys PLN, wynikający głównie z fluktuacji kursów walutowych.

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

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

**Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć**

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

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

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

W dniu 22 lutego 2017 r. została podpisana kolejna umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (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 notce 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 30 czerwca 2018 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 czerwca 2018 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

**Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych**

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.

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

#### 3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym

##### Czynniki ryzyka finansowego

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

##### *Ryzyko zmian stóp procentowych*

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

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

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

##### *Ryzyko płynności*

W trakcie 2018 r. Grupa wygenerowała nadwyżki finansowe, które zostały wykorzystane w celu skupu akcji własnych. Wspomniany skup był główną przyczyną spadku środków pieniężnych o PLN 54 miliony w stosunku do końca 2017 r. 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**

	<b>01-01-2018- 30-09-2018</b>	<b>01-01-2017- 30-09-2017</b>
<b>Stan na początku roku</b>	<b>471 715</b>	<b>558 706</b>
Nakłady inwestycyjne	1 273	8 079
Przekazanie M. St. Warszawa działek drogowych w Ursu FS CPD	(11 400)	0
Nabycie	0	4 390
	0	4 065
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z nabytą nieruchomością		
Zbycie nieruchomości	(3 227)	( 62)
	(10 000)	0
Wniesienie nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia	0	(33 160)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(4 064)	( 17)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze zbyciem jednostki zależnej	( 718)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z wniesieniem nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia	0	(1 037)
Przeniesienie do zapasów	0	(16 644)
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
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(64 530)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	280
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	2 492	7 761
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	( 716)	7 528
	<b>445 355</b>	<b>471 715</b>

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

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	<b>01-07-2018- 30-09-2018</b>	<b>01-07-2017- 30-09-2017</b>	<b>01-01-2018- 30-09-2018</b>	<b>01-01-2017- 30-09-2017</b>
- przynoszących dochody z czynszów	1 104	1 080	3 429	3 313
- pozostałych	82	72	234	161
	<b>1 186</b>	<b>1 152</b>	<b>3 663</b>	<b>3 474</b>

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

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

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Należności handlowe	1 926	1 610
Należności publicznoprawne	3 480	3 482
Należności od jednostek powiązanych	297	233
Rozliczenia międzyokresowe	4 055	1 957
Należności pozostałe	112	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>9 870</b>	<b>7 282</b>
Należności długoterminowe	547	931
<b>Razem należności</b>	<b>10 417</b>	<b>8 213</b>

Rozliczenia międzyokresowe dotyczą głównie przenoszonych w czasie kosztów transakcji zbycia nieruchomości w Ursusie na rzecz Ronson (zgodnie z postanowieniami MSSF 15), opłat rocznych z tytułu podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntów jak również alokacji przychodów z tytułu okresów beczynszowych w ramach umów najmu w nieruchomościach biurowych.

**6 Zapasy**

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Na początku roku</b>	<b>5 421</b>	<b>5 468</b>
Nakłady inwestycyjne	0	3 058
Zbycie	(2 451)	0
Wniesienie nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia (nota 8)	0	(19 686)
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0	16 644
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	114
Różnice kursowe	( 59)	( 177)
	<b>2 911</b>	<b>5 421</b>

W trakcie 2018 r. Grupa zbyła nieruchomość w Łodzi.

**7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	50 704	35 745
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 378	3 131
Krótkoterminowe depozyty bankowe	34 600	104 427
	<b>88 682</b>	<b>143 303</b>

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

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

**8 Wspólne przedsięwzięcia**

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

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	16 028	16 486
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	33 209	46 586
	<b>49 237</b>	<b>63 072</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****8 Wspólne przedsięwzięcia - cd.**a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>16 486</b>	<b>32 572</b>
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	652	7 855
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	(16 266)
Wkład Grupy do wspólnego przedsięwzięcia	1 890	0
Udział grupy w wypłatach z zysku	(3 000)	(7 491)
Pozostałe korekty	0	( 184)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>16 028</b>	<b>16 486</b>
- w tym aktywa netto nie objęte umową inwestycyjną do których CPD ma 100% praw	<b>13 994</b>	<b>11 965</b>

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

	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>46 586</b>	<b>0</b>
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia	0	48 395
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(12 080)	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(1 297)	(1 809)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>33 209</b>	<b>46 586</b>
- w tym aktywa netto nie objęte umową inwestycyjną do których CPD ma 100% praw	<b>31 760</b>	<b>31 760</b>

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 września 2018 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

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

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>14 013</b>	<b>14 015</b>
Środki trwałe	19	17
Nieruchomości inwestycyjne	13 994	13 998
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>5 987</b>	<b>10 522</b>
Zapasy	3 940	9 702
Należności	93	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 954	812
<b>Suma aktywów</b>	<b>20 000</b>	<b>24 537</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>1 938</b>	<b>3 528</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 938	1 495
Rezerwy	0	2 033
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>1 938</b>	<b>3 528</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>18 062</b>	<b>21 009</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	13 994	11 965
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	2 034	4 521
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>16 028</b>	<b>16 486</b>



(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>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Przychody ze sprzedaży	216	70 951
Przychody z tytułu odsetek	0	58
Koszt z tytułu odsetek	( 124)	14
Wynik działalności kontynuowanej	( 370)	15 810
<b>b) <u>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u></b>		
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Aktywa trwale razem</b>	<b>31 834</b>	<b>31 834</b>
Środki trwałe	74	74
Nieruchomości inwestycyjne	31 760	31 760
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>93 220</b>	<b>42 517</b>
Zapasy	72 439	32 839
Należności	388	7 666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 393	2 012
<b>Suma aktywów</b>	<b>125 054</b>	<b>74 351</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>90 396</b>	<b>12 939</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	90 396	12 939
<b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>90 396</b>	<b>12 939</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>34 658</b>	<b>61 412</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	31 760	31 760
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	1 449	14 826
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>33 209</b>	<b>46 586</b>
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>		
	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Przychody ze sprzedaży	276	67
Przychody z tytułu odsetek	1	0
Koszt z tytułu odsetek	( 3)	1
Wynik działalności kontynuowanej	(1 974)	(1 954)

**9 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość akcji	
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Akcje zwykłe (w tysiącach)	39 354	39 354	3 935	3 935

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

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

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

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

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.

Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. odpowiednio 1.401.792 akcji w dniu 26 października 2017 r. po cenie 12,27 zł oraz 11.581.100 akcji w dniu 20 czerwca 2018 r. po cenie 12,34 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. stanowią 32,99 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 32,99 % 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.

14 września 2018 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy CPD SA uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.298 tys. poprzez umorzenie skupionych w tym celu 12.982.892 akcji. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiła rejestracja obniżenia kapitału zakładowego w KRS. W związku z powyższym na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kapitał zakładowy CPD SA wynosi 3.935 tys. zł.

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**

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kaucje najemców	2 304	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**

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Zobowiązania handlowe	434	655
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4	0
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	8 140	12 179
Kaucje od najemców	314	272
Otrzymane zadatki	69 752	79 250
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 842	14 147
Pozostałe zobowiązania	334	219
	<b>86 820</b>	<b>106 722</b>

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatków w stosunku do 31 grudnia 2017 r. wynika głównie ze spadku zobowiązania z tytułu VAT.

Otrzymane zadatki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, 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**

	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	79 058	80 176
Pochodny instrument finansowy IRS	146	167
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27 535	33 032
	<b>106 739</b>	<b>113 375</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	26 372	26 590
Pochodny instrument finansowy IRS	294	312
	<b>26 666</b>	<b>26 902</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>133 405</b>	<b>140 277</b>

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

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 37 319 tys. PLN (z czego 21 708 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 15 611 tys. PLN jako długoterminowe);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 68 111 tys. PLN (z czego 4 664 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 63 447 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 został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy EUR 5.137 tys., a Robina Investments EUR 3.978 tys. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

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

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy - cd.

W 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 (21 031 tys. zł) jest wykazana jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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

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

W celu zabezpieczenia strumieni płatności odsetkowych w lutym 2016 r. Belise Investments zawarła umowę 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 440 tys. PLN. Metoda wyceny transakcji IRS została zaprezentowana w nocie 3.

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

### 12 Wyemitowane obligacje

	30.09.2018	31.12.2017
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	0	33 875
Naliczone odsetki	0	610
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	0	6 893
Wycena na dzień bilansowy/moment konwersji	0	(1 526)
Konwersja obligacji i odsetek od obligacji na akcje	0	(39 852)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

	30.09.2018	31.12.2017
<i>b/ emisja obligacji serii B</i>		
Wartość obligacji na początek okresu	0	31 021
Naliczone odsetki	0	1 451
Odsetki zapłacone	0	(2 730)
Wykup obligacji	0	(30 000)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	0	56
Rozliczenie niezamortyzowanej części kosztu emisji obligacji	0	202
Wartość obligacji na dzień bilansowy	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

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

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

Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji wynosiły 1.000 zł.

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

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

**13 Odroczonego podatek dochodowy**

	30.09.2018	31.12.2017
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą</b>	<b>2 992</b>	<b>6 113</b>
Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 992)	(6 113)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą</b>	<b>34 617</b>	<b>42 396</b>
Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 992)	(6 113)
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>31 625</b>	<b>36 283</b>

**14 Przychody według rodzajów**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Przychody z najmu	3 324	3 038	9 544	10 030
Sprzedaż zapasów	0	0	2 501	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	160	153	556	370
Usługi związane z najmem	973	1 596	4 363	4 719
Usługi księgowo	0	4	12	4
	<b>4 457</b>	<b>4 791</b>	<b>16 976</b>	<b>15 123</b>

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

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

**15 Koszt sprzedaży**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Koszt sprzedanych zapasów	6	0	2 519	0
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	0	0	16
Koszt wykonanych usług	519	563	1 800	2 083
	<b>525</b>	<b>563</b>	<b>4 319</b>	<b>2 099</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****15 Koszt sprzedaży - cd.**

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

**16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Koszty pracownicze	312	276	1 092	815
Utrzymanie nieruchomości	712	1 113	3 509	3 386
Podatki od nieruchomości	781	401	781	329
Użytkowanie wieczyste	40	( 74)	117	( 55)
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	51	62	169	182
	<b>1 896</b>	<b>1 778</b>	<b>5 668</b>	<b>4 657</b>

**17 Koszty administracyjne - pozostałe**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Usługi doradcze	1 151	1 026	3 255	4 022
Usługi prawne	138	254	582	541
Wynagrodzenie audytora	14	0	130	0
Transport	5	8	10	21
Podatki	25	70	135	137
Utrzymanie biura	255	328	628	1 062
Pozostałe usługi	95	60	207	333
Nieodliczany VAT	23	54	139	275
	<b>1 706</b>	<b>1 800</b>	<b>5 086</b>	<b>6 391</b>

**18 Pozostałe przychody**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Rozwiązanie rezerw	1 103	0	2 932	0
Odwrocenie odpisu na nieściągalne należności	0	140	0	208
Pozostałe	( 5)	68	153	192
	<b>1 098</b>	<b>208</b>	<b>3 085</b>	<b>400</b>

**19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	0	5 000	92 000	20531
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	(1 056)	0	(73 578)	-12851
<b>Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej</b>	<b>(1 056)</b>	<b>5 000</b>	<b>18 422</b>	<b>7 680</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****19 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych - cd.**

W 2017 r. Grupa zbyła jednostki zależne 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. oraz 14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

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

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

**20 Przychody i koszty finansowe**

	Okres 3 miesiące		Okres 9 miesięcy	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	( 242)	( 655)	(1 374)	(1 862)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	( 517)	( 621)	(1 666)	(1 607)
- Koszty odsetek od obligacji	0	( 90)	0	(2 061)
- Koszty pozostałych odsetek	( 226)	( 209)	( 387)	( 213)
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	0	0	( 16)	0
- Pozostałe	( 357)	( 149)	( 410)	( 321)
Różnice kursowe netto	2 046	0	(2 436)	0
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	119	0	0	0
Wycena obligacji	0	0	0	(5 367)
Wycena kosztu zamortyzowanego	( 18)	( 23)	( 71)	( 101)
Wynik na zmianie spółki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	0	( 735)	0	( 735)
Pozostałe koszty finansowe	0	( 450)	0	( 450)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>805</b>	<b>(2 932)</b>	<b>(6 360)</b>	<b>(12 717)</b>
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	172	495	901	1 008
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	38	( 91)	38	344
Różnice kursowe netto	0	(2 019)	0	2 949
Pozostałe przychody finansowe	0	( 4)	0	16
<b>Przychody finansowe</b>	<b>210</b>	<b>(1 619)</b>	<b>939</b>	<b>4 317</b>

**21 Podatek dochodowy**

	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	115	79	284	65
Podatek odroczony	63	951	(4 658)	2 308
	<b>178</b>	<b>1 030</b>	<b>(4 374)</b>	<b>2 373</b>

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

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

	Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2018	30.09.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 887	1 424
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	162	159
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	2	22
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	2	44
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(2 492)	8 339
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	9 233	72
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	15	0
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	(18 422)	(7 680)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	645	(8 871)
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	0	6 893
– kosztów z tytułu odsetek	1 409	3 877
– przychodów z tytułu odsetek	( 904)	(1 005)
– wyniku ze zmiany jednostki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	0	735
– różnic kursowych	2 609	(4 957)
– utraty wartości zapasów	0	16
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	0	258
– wyniku wyceny bilansowej pochodnego instrumentu finansowego IRS	( 39)	345
– inne korekty	( 245)	( 68)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	( 955)	2 782
– zmiana stanu zapasów	2 451	(3 057)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(13 567)	54 164
	<b>(10 209)</b>	<b>53 492</b>

**23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	72	66	202	198
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	124	90	437	270
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	245	396	734	1 035
			<b>2018-09-30</b>	<b>31.12.2017</b>
Łączne należności			19	19
Łączne zobowiązania			189	37



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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.****b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Przychody				
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	4	148	33	397
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	177	69	491	69
Koszty				
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	1	11	25	47
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	0	2	0	2
Laxey Partners (UK) Ltd	0	0	0	1 007
			<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Należności				
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.			9	24
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.			288	209

**24 Wypłata dywidendy**

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

**25 Zysk na akcję**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(4 270)	3 021	14 261	( 949)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	39 354	39 354	37 118
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(0,11)	0,08	0,36	(0,03)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	(4 270)	3 021	14 261	( 949)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	39 354	39 354	39 354
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,11)	0,08	0,36	(0,02)

**26 Zobowiązania warunkowe**

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

Na koniec trzeciego kwartału 2018 roku nie było innych istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 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 wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

Na dzień 30 września 2018 r. Grupa nie posiadała aktywów ani zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczonej do sprzedaży:

	30.09.2018	31.12.2017
<b>Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży</b>		
Nieruchomość inwestycyjna	0	64 530
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	0	3 731
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0	128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	150
	<b>0</b>	<b>68 539</b>
<b>Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży</b>		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	0	3 731
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	0	33
	<b>0</b>	<b>3 764</b>
<b>Aktywa netto grupy do zbycia</b>	<b>0</b>	<b>64 775</b>

Wykazane na koniec 2017 roku aktywa netto przeznaczone do sprzedaży wynikające z niezakończonych transakcji sprzedaży Spółki Bolzanus Limited, której głównym składnikiem aktywów jest nieruchomość gruntowa oraz nieruchomości gruntowej należącej do 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., zostały zbyte w 2018 roku.

### 30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

26 października 2018 przyjęto warunkowo, a 8 listopada 2018 spełniły się warunki i weszła w życie zmiana umowy inwestycyjnej dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia realizowanego przez spółkę zależną Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, wykazanego w nocy 8. Strony dotychczasowej umowy inwestycyjnej przyjęły nową jej treść przewidującą m. in. rozszerzenie zakresu umowy na całą posiadaną przez Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa nieruchomość. Z uwzględnieniem dotychczasowych prac na nieruchomości powstanie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą w trzech przedsięwzięciach, z których każde będzie się składać z dwóch etapów. Drugie z przedsięwzięć rozpoczęło się w listopadzie 2018, a rozpoczęcie trzeciego planowane jest na pierwszy kwartał 2019.

22 listopada 2018 roku zarejestrowano połączenie transgraniczne spółek CPD SA i Buffy Holdings No.1 Limited. W konsekwencji z dniem 22 listopada 2018 spółka CPD SA przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki Buffy. Wszystkie aktywa i zobowiązania spółki Buffy zostały przeniesione do spółki CPD SA, a spółka Buffy przestała istnieć bez postępowania likwidacyjnego.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****31 Śródroczne informacje jednostki dominującej****31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	1/7/2018 - 30/9/2018	1/7/2017 - 30/9/2017	01/01/2018 - 30/9/2018	01/01/2017 - 30/9/2017
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty administracyjne	31.12	( 390)	( 365)	(1 721)	(1 296)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		0	( 2)	( 5)	( 4)
Pozostałe przychody	31.11	0	0	1 829	0
Wynik z wyceny pozyczek do wartości rynkowej		7 398	9	3 942	9
Przychody z tytułu odsetek		2 251	3 049	7 564	9 499
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>9 259</b>	<b>2 691</b>	<b>11 609</b>	<b>8 208</b>
Przychody finansowe	31.13	( 34)	244	1 278	2 319
Koszty finansowe	31.13	( 99)	( 994)	( 293)	(10 054)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>9 126</b>	<b>1 941</b>	<b>12 594</b>	<b>473</b>
Podatek dochodowy		( 394)	( 374)	(1 079)	(2 481)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>8 732</b>	<b>1 567</b>	<b>11 515</b>	<b>(2 008)</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		<b>0,22</b>	<b>0,04</b>	<b>0,29</b>	<b>(0,05)</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		<b>0,22</b>	<b>0,04</b>	<b>0,29</b>	<b>(0,05)</b>

\_\_\_\_\_  
 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 stanowią jego integralną część.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30/9/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		0	0
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		0	0
Należności długoterminowe	31.6	130 185	424 291
Udziały w jednostkach zależnych	31.5	0	0
		<b>130 185</b>	<b>424 291</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	31.8	195 050	540
- należności i pożyczki		195 032	518
- rozliczenia międzyokresowe		18	22
Obligacje	32.6	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		31 331	86 846
		<b>226 381</b>	<b>87 386</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>356 566</b>	<b>511 677</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy		3 935	3 286
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		(160 110)	0
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	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(332 007)	(327 924)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>320 742</b>	<b>445 083</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	31.9	17 446	17 053
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.14	18 308	7 549
		<b>35 754</b>	<b>24 602</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Wyemitowane obligacje	32.12	0	39 852
Wbudowany instrument pochodny		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		70	2 140
		<b>70</b>	<b>41 992</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>356 566</b>	<b>511 677</b>

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

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

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

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

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Element wbudowany w początko- wego ujęcia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Konwersja obligacji w trakcie rejestracji	Skumulowane zyski (straty)		Razem
						Kapitał rezerwow y (straty)	Niepodzielone zyski (straty)	
<b>Stan na 1/1/2017</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 325 916)</b>	<b>447 091</b>
Konwersja obligacji na akcje	0	0	0	0	39 852	0	0	39 852
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(2 008)	(2 008)
	0	0	0	0	39 852	0	(2 008)	37 844
<b>Stan na 30/9/2017 /niebadane</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>39 852</b>	<b>987</b>	<b>( 327 924)</b>	<b>484 935</b>
<b>Stan na 1/1/2017</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>796 643</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 325 916)</b>	<b>447 091</b>
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	0	(17 199)	0	0	0	0	0	(17 199)
Konwersja obligacji na akcje	649	0	0	39 203	0	0	0	39 852
<b>Razem transakcje z akcjonariuszami</b>	<b>649</b>	<b>( 17 199)</b>	<b>0</b>	<b>39 203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 653</b>
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(2 066)	(2 066)
	0	0	0	0	0	0	(2 066)	(2 066)
<b>Stan na 31/12/2017</b>	<b>3 935</b>	<b>( 17 199)</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>835 846</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 327 982)</b>	<b>467 678</b>
<b>Stan na 01/01/2018</b>	<b>3 935</b>	<b>( 17 199)</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>835 846</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 327 982)</b>	<b>467 678</b>
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zyski zatrzymane	0	0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Skup akcji własnych w celu umorzenia	0	(142 911)	0	0	0	0	0	(142 911)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	11 515	11 515
	0	(142 911)	0	0	0	0	(4 025)	(146 936)
<b>Stan na 30/9/2018 /niebadane</b>	<b>3 935</b>	<b>( 160 110)</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>835 846</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>( 332 007)</b>	<b>320 742</b>

\_\_\_\_\_  
 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 stanowią jego integralną część.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	01/01/2018 - 01/01/2017 -	
		30/9/2018 (niebadane)	30/9/2017 (niebadane)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	31.15	( 914)	(1 142)
Odsetki zapłacone		0	(2 731)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>( 914)</b>	<b>(3 873)</b>
Udzielone pożyczki		(4 408)	(29 851)
Wykup obligacji		0	3 000
Zwrot pożyczek udzielonych		107 580	88 947
Odsetki otrzymane		2 263	9 444
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>105 435</b>	<b>71 539</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Nabycie akcji własnych		(142 911)	0
Splata kredytów i pożyczek		0	0
Wykup obligacji		0	(30 000)
Prowizja od wcześniejszego wykupu		0	( 450)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>( 142 911)</b>	<b>(30 450)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>( 38 390)</b>	<b>37 216</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>69 721</b>	<b>49 630</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>31 331</b>	<b>86 846</b>

\_\_\_\_\_  
 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 stanowią jego integralną część.

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

## 31.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30-09-2018	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
			<b>0</b>	<b>0</b>

\* Wartość udziałów Celtic Asset Management wynosi 1zł.

## 31.6 Należności długoterminowe

	30-09-2018	31-12-2017
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	131 824	391 614
- odsetki	51 794	89 965
Odpis z tytułu utraty wartości	(6 102)	(47 624)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(47 336)	0
	<b>130 179</b>	<b>433 955</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek pozostałych, w tym:		
- odsetki Dobalin	6	6
	<b>6</b>	<b>6</b>

## Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	3 740	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	3 493	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	4 895	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	1 743	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	1 787	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	3 269	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	4 150	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	712	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	1 157	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	739	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

**31.6 Należności długoterminowe - cd**

<b>Jednostka powiązana</b>	<b>Wartość godziwa pożyczki</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Marża</b>	<b>Termin spłaty</b>
20/140 Gaston Investments	883	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	2 129	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	(2 129)			
Belise Investments	13 986	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	1 494	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	(1 494)			
Challenge 18	56 071	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	2 623	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
Gaston Investments	4 879	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	(2 479)			
HUB Developments	2 269	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	25 244	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Asset Management	1 018	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
	<b>130 179</b>			

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.



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

**31.7 Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne**

<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2017</b>	<b>337 000</b>
Odpis za okres 01/01/18-30/09/18	0
<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 30.09.2018</b>	<b>337 000</b>
<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2017</b>	<b>69 562</b>
Odpis za okres 01/01/18-30/09/18	11 599
<b>Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 30.09.2018</b>	<b>81 161</b>
<b>Razem odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne</b>	<b>11 599</b>

**31.8 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	30-09-2018	31-12-2017
Należności od jednostek powiązanych	194 952	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	194 704	0
- pożyczka	173 097	16 107
- odsetki	49 553	5 514
- odpis	(17 031)	(21 621)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(10 915)	0
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	3
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	248	429
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	80	98
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	18	3
	<b>195 050</b>	<b>533</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym**

Jednostka powiązana	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	17 031	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>	(17 031)			
Buffy HoldingsNo 1 Ltd	194 704	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
	<b>194 704</b>			

## CPD S.A.

Sródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku

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

### 31.9 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-09-2018	31-12-2017
Pożyczki od jednostek powiązanych długoterminowe	11 610	17 153
Pożyczki od jednostek powiązanych krótkoterminowe	5 836	0
	<b>17 446</b>	<b>17 153</b>

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 września 2018 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 30 września 2018 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 914 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 284 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 836 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 577 tys PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 695 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 95 tys PLN). Zgodnie z intencją zarządu pożyczki zostaną spłacone w terminie 3-5 lat od dnia bilansowego.

### 31.10 Zysk na jedną akcję

	1/7/2018 - 30/9/2018	1/7/2017 - 30/9/2017	01/01/2018 - 30/9/2018	01/01/2017 - 30/9/2017
Zysk / Strata netto okresu	8 732	1 567	11 515	(2 008)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	39 354	39 354	37 118
Zysk / Strata na jedną akcję (w PLN)	0,22	0,04	0,29	(0,05)
Rozwodniony zysk / strata przypadający na akcjonari	8 732	1 567	11 515	(2 008)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	39 354	39 354	39 354	39 354
Rozwodniony zysk / strata na jedną akcję	0,22	0,04	0,29	(0,05)

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.

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku

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

### 31.11 Pozostałe przychody

	1/7/2018 - 30/9/2018	1/7/2017 - 30/9/2017	01/1/2018 - 30/9/2018	01/1/2017 - 30/9/2017
Rozwiązane niewykorzystane rezerwy	0	0	1 829	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 829</b>	<b>0</b>

### 31.12 Koszty administracyjne

	1/7/2018 - 30/9/2018	1/7/2017 - 30/9/2017	01/1/2018 - 30/9/2018	01/1/2017 - 30/9/2017
Usługi doradcze	26	68	519	177
Wynagrodzenia	199	164	679	491
Wynagrodzenie audytora	0	( 16)	82	134
Nieodliczany VAT	18	37	111	141
Pozostałe usługi	147	112	330	353
	<b>390</b>	<b>365</b>	<b>1 721</b>	<b>1 296</b>

### 31.13 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2018 - 30/9/2018	1/7/2017 - 30/9/2017	01/1/2018 - 30/9/2018	01/1/2017 - 30/9/2017
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	41	389	575	681
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	0	198	13
Pozostałe przychody finansowe	0	( 15)	436	424
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	0	( 202)	0	( 258)
Różnice kursowe netto	( 75)	59	69	1 459
<b>Przychody finansowe</b>	<b>( 34)</b>	<b>231</b>	<b>1 278</b>	<b>2 319</b>
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	99	100	293	296
- Odsetki od obligacji	0	90	0	2 061
- Koszty finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	0	0	0	5 367
- Pozostałe	0	804	0	2 330
<b>Koszty finansowe</b>	<b>99</b>	<b>994</b>	<b>293</b>	<b>10 054</b>

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

**31.14 Odroczonego podatku dochodowego****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>17 366</b>
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	855
Naliczone odsetki od obligacji	( 133)
Różnice kursowe	( 21)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 - przed kompensatą</b>	<b>18 067</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	( 839)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 - po kompensacie</b>	<b>17 228</b>
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 117
Różnice kursowe	6
<b>Na dzień 30 września 2018 - przed kompensatą</b>	<b>19 190</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	( 882)
<b>Na dzień 30 września 2018 - po kompensacie</b>	<b>18 308</b>

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>12 298</b>
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(9 120)
Niezafakturowane koszty	2
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	75
Naliczone odsetki od obligacji	(1 292)
Strata podatkowa	( 986)
Różnice kursowe	( 138)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 - przed kompensatą</b>	<b>839</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	( 839)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 - po kompensacie</b>	<b>0</b>
Niezafakturowane koszty	( 4)
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	56
Różnice kursowe	( 9)
<b>Na dzień 30 września 2018 - przed kompensatą</b>	<b>882</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	( 882)
<b>Na dzień 30 września 2018 - po kompensacie</b>	<b>0</b>

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku

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

### 31.15 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	01/1/2018 - 30/9/2018	01/1/2017 - 30/9/2017
Zysk/strata przed opodatkowaniem	12 594	473
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	( 69)	(1 466)
- prowizja od wykupu obligacji	0	450
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	0	2
- kosztów z tytułu odsetek	293	2 358
- przychodów z tytułu odsetek	(8 139)	(10 193)
- wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	0	258
- wynik z wyceny pożyczek	(3 942)	( 9)
- wynik z wyceny instrumentów wbudowanych	0	6 893
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	423	435
- zmiana stanu rezerw	(1 829)	0
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 245)	( 343)
	<b>( 914)</b>	<b>(1 142)</b>

### 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 S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi 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:

	1/7/2018 - 30/9/2018	1/7/2017 - 30/9/2017	01/1/2018 - 30/9/2018	01/1/2017 - 30/9/2017
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>				
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	124	120	437	270
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	60	60	180	180
<b>b) Transakcje ze znaczącym inwestorem</b>				
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.			327	329
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.			( 91)	( 329)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej			236	0

**CPD S.A.**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku

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

<b>c) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>	<b>1/7/2018 - 30/9/2018</b>	<b>1/7/2017 - 30/9/2017</b>	<b>01/1/2018 - 30/9/2018</b>	<b>01/1/2017 - 30/9/2017</b>
<b>Przychody</b>				
<i>2/124 Gaston Investments</i>	34	30	98	85
<i>3/93 Gaston Investments</i>	31	27	90	78
<i>4/113 Gaston Investments</i>	0	26	0	161
<i>5/92 Gaston Investments</i>	48	33	139	87
<i>6/150 Gaston Investments</i>	15	11	41	35
<i>7/120 Gaston Investments</i>	15	14	44	39
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	38	20	116
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	13	7	37
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	21	11	58
<i>11/162 Gaston Investments</i>	0	0	0	34
<i>12/132 Gaston Investments</i>	31	26	89	77
<i>13/155 Gaston Investments</i>	36	31	105	91
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	19	10	53
<i>16/88 Gaston Investments</i>	7	5	19	14
<i>18 Gaston Investments</i>	9	12	33	41
<i>19/97 Gaston Investments</i>	6	6	18	16
<i>20/140 Gaston Investments</i>	8	7	22	18
<i>Belise Investments</i>	106	107	752	742
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	970	981	2 884	2 891
<i>Celtic Asset Management</i>	8	8	25	24
<i>Celtic Investments Ltd</i>	2	2	6	6
<i>Challenge 18</i>	463	1 137	2 200	3 545
<i>Antigo Investments</i>	20	38	65	111
<i>Elara Investments</i>	25	24	74	72
<i>Gaston Investments</i>	52	72	168	186
<i>Hub Developments</i>	21	21	62	61
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	212	212	628	838
<i>Mandy investments</i>	132	133	392	394
<i>IMES</i>	0	0	0	11
<b>Koszty</b>				
<i>7/120 Gaston Investments</i>	0	118	0	118
<i>12/132 Gaston Investments</i>	0	118	0	118
<i>13/155 Gaston Investments</i>	0	118	0	118
<i>Gaston Investments</i>	1	3	4	28
<i>Lakia Investments</i>	41	43	126	129
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	44	43	128	127
<i>Robin Investments</i>	13	13	39	39
<b>Zobowiązania</b>			<b>30/9/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<i>Robin Investments</i>			1 695	1 656
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>			9 914	9 789
<i>Lakia Investments</i>			5 836	5 708

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku

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

### 31.16 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

Należności	30/9/2018	31/12/2017
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 740	4 421
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 493	4 037
<i>5/92 Gaston Investments</i>	4 895	5 737
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 743	1 878
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 787	1 953
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	5 543
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	1 882
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	2 889
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 269	3 670
<i>13/155 Gaston Investments</i>	4 150	4 527
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	2 698
<i>16/88 Gaston Investments</i>	712	765
<i>18 Gaston Investments</i>	1 157	1 959
<i>19/97 Gaston Investments</i>	739	844
<i>20/140 Gaston Investments</i>	883	946
<i>Antigo Investments</i>	2 129	4 931
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(2 129)	(2 417)
<i>Belise Investments</i>	13 986	18 949
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	194 704	197 604
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	0	(34 141)
<i>Celtic Asset Management</i>	1 018	1 053
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset Management</i>	0	( 338)
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 494	1 961
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 494)	(1 961)
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	25 244	35 398
<i>Challenge 18</i>	56 071	163 287
<i>Elara Investments</i>	2 623	3 215
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	0	(1 882)
<i>Gaston Investments</i>	4 879	9 063
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(2 479)	(5 185)
<i>Hub Developments</i>	2 269	2 785
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	0	( 968)
<i>Mandy investments</i>	17 031	21 621
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(17 031)	(21 621)

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

**31.16 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.****d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

	1/7/2018 - 30/9/2018	1/7/2017 - 30/9/2017	01/1/2018 - 30/9/2018	01/1/2017 - 30/9/2017
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzynkiewicz sp. komandytowa</i>	1	10	25	46

**31.17 Kapitał podstawowy**

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.

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

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

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

Akcje własne zostały nabyte w wyniku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki w dniu 2 października 2017 r. Spółka nabyła 1.401.792 akcji za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. w dniu 26 października 2017 r. Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 10 maja 2017 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. w celu ich umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,27 zł (średnia jednostkowa cena nabycia). Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w licznie 1.401.792 akcje) stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych. Poza wskazanymi wyżej, Spółka nie posiada innych akcji własnych.

W dniu 7 czerwca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Zarząd Spółki do nabycia od akcjonariuszy Spółki łącznie nie więcej niż 14.314.928 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł.

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

Warszawa, 27 listopada 2018 r.