



# SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY 2016

**CPD S.A.**  
**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**  
**ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 R.**

**SPIS TREŚCI**

I.	RADA NADZORCZA CPD S.A.....	5
II.	ZARZĄD CPD S.A.....	9
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	10
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	11
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD .....	11
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	11
3.	AKCJONARIAT .....	14
4.	ŁAD KORPORACYJNY .....	15
5.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA .....	24
6.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	24
7.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....	25
8.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH .....	31
9.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY .....	36
10.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY.....	36
11.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH.....	38
12.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	42
13.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH .....	48
14.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA .....	48
15.	UMOWY ZNACZĄCE.....	48
16.	ISTOTNE TRANSAKcje POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	49
17.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE .....	49
18.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH .....	53
19.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH.....	53
20.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	53
21.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA .....	53
22.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	54
23.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY .....	55
24.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	55
25.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ .....	55
26.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.....	55
27.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	56
28.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI .....	56
29.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	58
30.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POZYCZKACH .....	55

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

---

V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	61
VI.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....	62
VII.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 R.....	63
VIII.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 R.....	64



**RADA NADZORCZA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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



**ZARZĄD**

## **II. ZARZĄD CPD S.A.**

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

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

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

- **PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PAN JOHN PURCELL – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PAN WALDEMAR MAJEWSKI – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan Waldemar Majewski został powołany do Zarządu trzeciej kadencji 29 czerwca 2016 roku. Kadencja Pana Waldemara Majewskiego kończy się 17 czerwca 2020 roku. Pan Waldemar Majewski

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2016**

---

posiada wyższe wykształcenie, jest magistrem inżynierem, ukończył Politechnikę Poznańską na Wydziale Budownictwo / Konstrukcje budowlane i inżynierskie.

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

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

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

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

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

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

#### ***Zarząd CPD S.A.***

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



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

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 35 spółek zależnych i jednej wspólnie kontrolowanej, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztanarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

**2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 35 podmiotów zależnych i jednego wspólnie kontrolowanego. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- 19 kwietnia 2016 roku podjęto uchwałę w sprawie uchylecia likwidacji 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 27 kwietnia 2016 roku podjęto uchwałę w sprawie uchylecia likwidacji oraz dalszego istnienia Celtic Asset Management sp. z o.o.
- 15 grudnia 2016 została zawarta Umowa Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

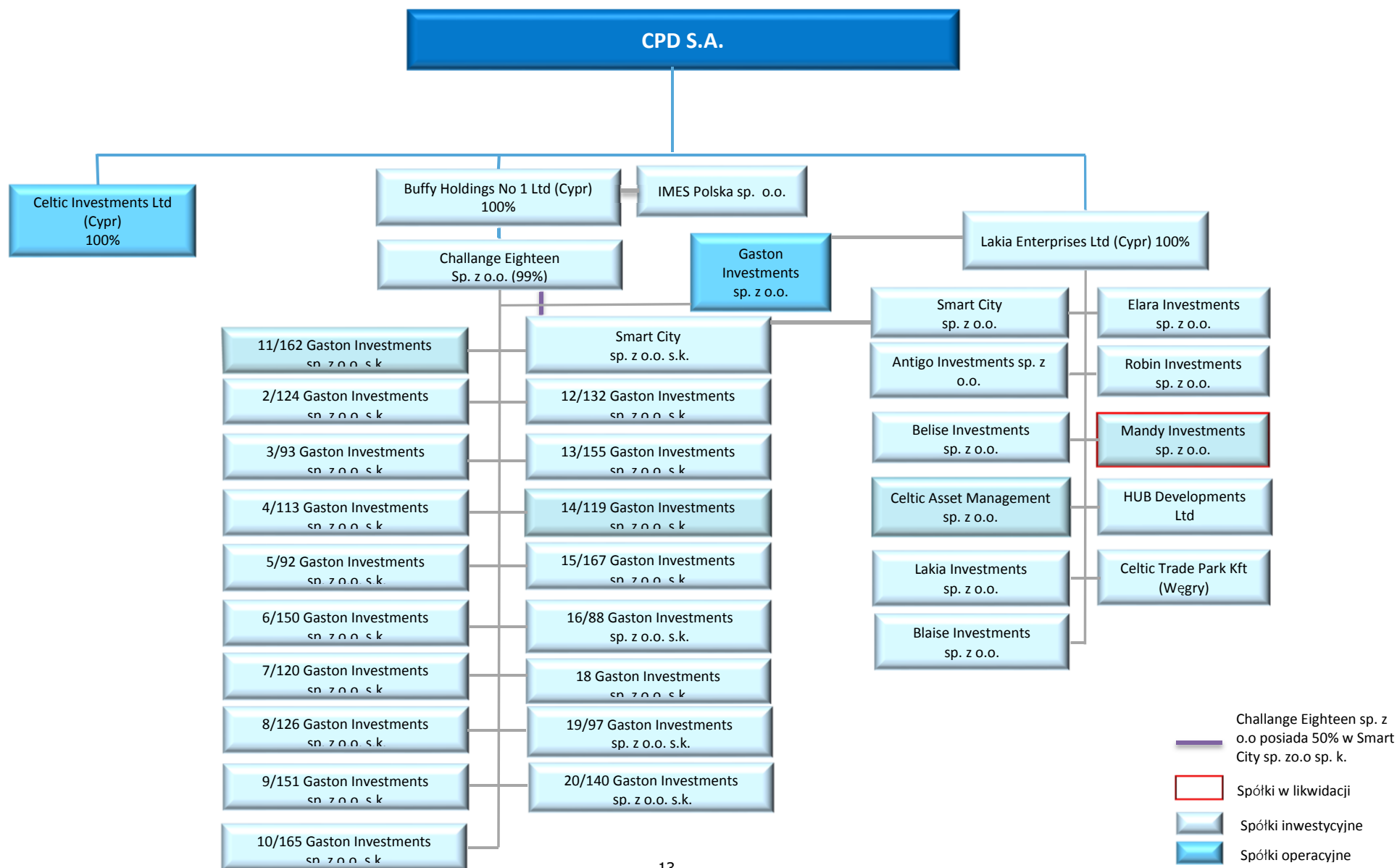
**CPD S.A.****RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2016**

---

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

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

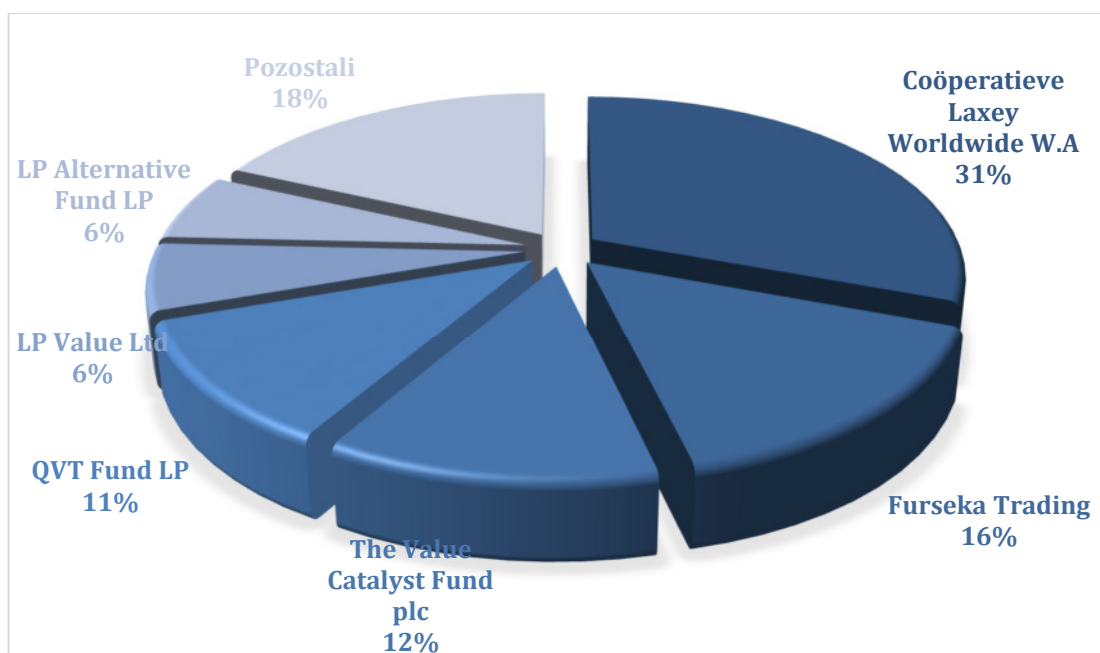
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD S.A. na 31 grudnia 2016



### 3. AKCJONARIAT

- ZNACZNE PAKIETY AKCJI**

#### STRUKTURA AKCJONARIATU CPD S.A.



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

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

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

5 sierpnia 2014 roku została podjęta uchwała o emisji obligacji serii A zamiennych na akcje Spółki serii G, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G, zmiany Statutu Spółki,

dematerializacji akcji serii G oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym. Dzień wykupu obligacji zamiennych na akcje przypada na 26 września 2017 r.

- **POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

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

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

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

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI**

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

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

#### **4. ŁAD KORPORACYJNY**

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

W roku 2016 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej [https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016\\_GPW.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.pdf).

- **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

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

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony

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

zakres raportowania finansowego jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

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

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

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

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

### • AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI

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

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

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

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

### • OGRANICZENIA ODNOŚNIE DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

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

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

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

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

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch członków niezależnych zgodnie z kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w punkcie 22. *WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ* niniejszego raportu.

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

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

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

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

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku



lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,

- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

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

- **ZASADY ZMIAN STATUTU**

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

- **WALNE ZGROMADZENIE**

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

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

## **RADA NADZORCZA**

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

W skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodzi:

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2016**

---

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

W stosunku do roku poprzedniego w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A. nie zaszły zmiany.

#### **ZARZĄD**

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

W skład Zarządu CPD S.A. wchodzi:

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

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

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

#### **• ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

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

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

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

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

## **ZARZĄD I RADA NADZORCZA**

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

- **ZASADA V.Z.5. PRZED ZAWARCIEM PRZEZ SPÓŁKĘ ISTOTNEJ UMOWY Z AKCJONARIUSZEM POSIADAJĄCYM CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY**

GŁOSÓW W SPÓŁCE LUB PODMIOTEM POWIĄZANYM ZARZĄD ZWRACA SIĘ DO RADY NADZORCZEJ O WYRAŻENIE ZGODY NA TAKĄ TRANSAKCJĘ. RADA NADZORCZA PRZED WYRAŻENIEM ZGODY DOKONUJE OCENY WPŁYWU TAKIEJ TRANSAKCJI NA INTERES SPÓŁKI. POWYŻSZEMU OBOWIĄZKOWI NIE PODLEGAJĄ TRANSAKCJE TYPOWE I ZAWIERANE NA WARUNKACH RYNKOWYCH W RAMACH PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ PRZEZ SPÓŁKĘ Z PODMIOTAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI.

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

*Spółka stosuje powyższą zasadę częściowo.*

Dokumentacja korporacyjna Spółki (§ 13 ust. 2 pkt 14) Statutu Spółki) zawiera zapisy dotyczące konieczności wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody na zawarcie przez Spółkę umowy z podmiotami powiązanymi ze Spółką w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2014 poz. 133); wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Definicja powyższa nie kwalifikuje jednak do kategorii „podmiotów powiązanych” akcjonariusza posiadającego od 5% do 20% procent ogólnej liczby głosów w Spółce.

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

## **WYNAGRODZENIA**

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

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

- 1) OGÓLNĄ INFORMACJĘ NA TEMAT PRZYJĘTEGO W SPÓŁCE SYSTEMU WYNAGRODZEŃ,**
- 2) INFORMACJE NA TEMAT WARUNKÓW I WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA KAŻDEGO Z CZŁONKÓW ZARZĄDU, W PODZIALE NA STAŁE I ZMIENNE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA, ZE WSKAZANIEM KLUCZOWYCH PARAMETRÓW USTALANIA ZMIENNYCH SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA I ZASAD WYPŁATY ODPRAW ORAZ INNYCH PŁATNOŚCI Z TYTUŁU ROZWIĄZANIA STOSUNKU PRACY, ZLECENIA LUB INNEGO STOSUNKU PRAWNEGO O PODOBNYM CHARAKTERZE – ODDZIELNIE DLA SPÓŁKI I KAŻDEJ JEDNOSTKI WCHODZĄCEJ W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ,**
- 3) INFORMACJE NA TEMAT PRZYSŁUGUJĄCYCH POSZCZEGÓLNYM CZŁONKOM ZARZĄDU I KLUCZOWYM MENEDŻEROM POZAFINANSOWYCH SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA,**

- 4) WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN, KTÓRE W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO NASTĄPIŁY W POLITYCE WYNAGRODZEŃ, LUB INFORMACJĘ O ICH BRAKU,**
- 5) OCENĘ FUNKCJONOWANIA POLITYKI WYNAGRODZEŃ Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI JEJ CELÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI DŁUGOTERMINOWEGO WZROSTU WARTOŚCI DLA AKCJONARIUSZY I STABILNOŚCI FUNKCJONOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA.**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

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

## **5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA**

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

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

W związku z realizacją swego głównego projektu inwestycyjnego na terenach po dawnych ZPC Ursus i mając świadomość swojej roli w tak kompleksowym przedsięwzięciu, jakim jest rewitalizacja tych terenów, Grupa CPD od kilku lat podejmuje na tym terenie inicjatywy, wychodzące poza zakres typowych działań inwestorskich i budowlanych. W roku 2016 Grupa wraz z Urzędem Dzielnicy Ursus współorganizowała cykliczne wydarzenia kulturalne „Pożegnanie lata z Ursusem”.

W roku 2017, Grupa CPD, w miarę dostępności środków finansowych, będzie kontynuować podjęte inicjatywy prospołeczne w przekonaniu, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

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

W nadchodzących latach Grupa zamierza realizować strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Grupy poprzez maksymalizację wpływów



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

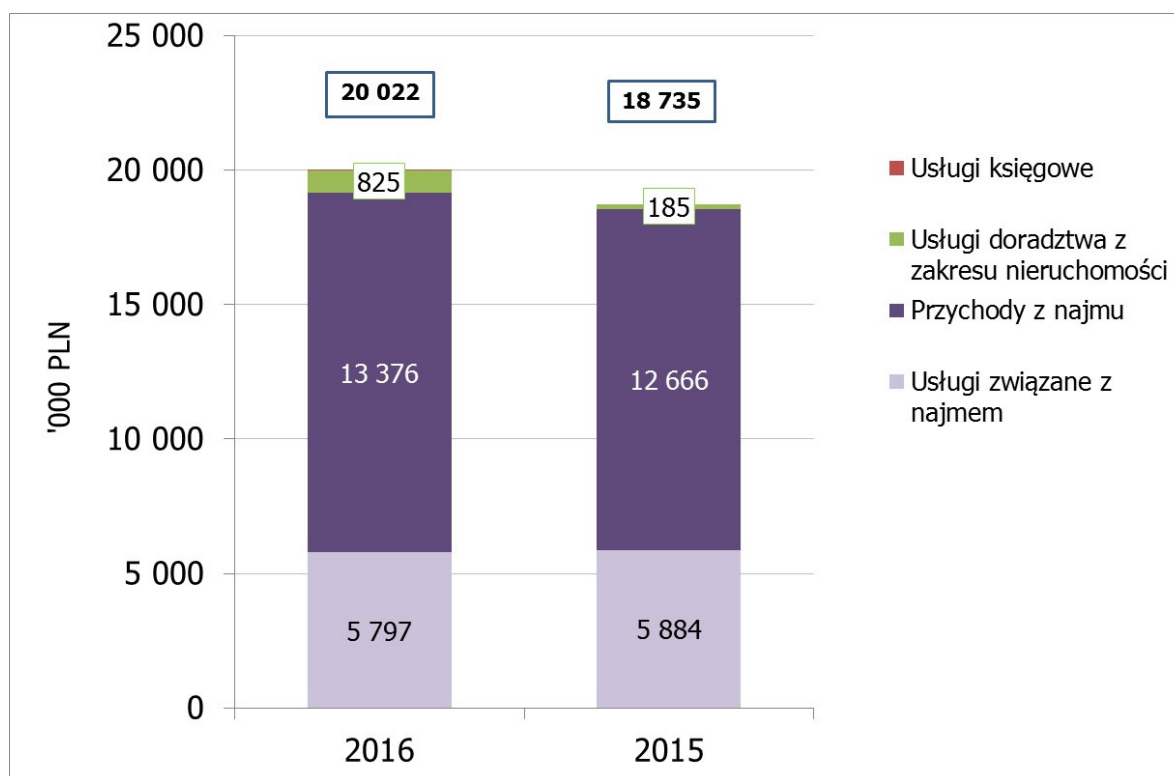
Tak określona strategia Grupy, realizowana w wymagającym otoczeniu rynkowym, determinowanym przez spodziewane ogólne spowolnienie gospodarcze, mniejszy popyt na nieruchomości oraz trudniejszy dostęp do kapitału za zakup gruntów, określa wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności Grupy na najbliższych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

## **7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

### **• STRUKTURA PRZYCHODÓW I INFORMACJA O PRODUKTACH**

W 2016 roku działalność Grupy CPD polegała na prowadzeniu własnych projektów deweloperskich, z tytułu których Grupa uzyskiwała przychody z najmu, przychody z usług związanych z najmem oraz z usług doradztwa z zakresu nieruchomości;

#### **Struktura przychodów Grupy CPD wg kategorii**



Przychody Grupy za rok 2016 r. wyniosły 20 mln PLN i prawie w całości (96%) dotyczyły najmu i usług związanych z najmem. Przychody z najmu generowane były przede wszystkim przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek IRIS przy Cybernetyki 9, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A.

• **INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH GRUPY**

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

Geograficzna struktura przychodów Grupy w roku 2016 odzwierciedlała przyjętą przez Grupę strategię koncentracji na rynku polskim. W roku 2016 100% przychodów Grupy pochodziło z rynku krajowego. Odbiorcy Spółki i jej Grupy Kapitałowej dzielą się na dwie podstawowe grupy ściśle związane z rodzajem projektów prowadzonych przez Grupę: specjalistyczne fundusze nieruchomości oraz odbiorcy indywidualni. Projekty o przeznaczeniu komercyjnym są docelowo sprzedawane wyspecjalizowanym inwestorom instytucjonalnymi działającym na rynku nieruchomości. Mniejsze projekty są sprzedawane inwestorom indywidualnym. Przed rozpoczęciem sprzedaży Spółka dokonuje komercjalizacji budynku. W związku z powyższym najemcy powierzchni komercyjnych stanowią również pośrednią grupę odbiorców.

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

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

- **ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY**

- **USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ DO UMOWY KREDYTOWEJ**

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

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 101.469.432 zł

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

- **ANEKS DO UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH**

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

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

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

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

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

W pozostałym zakresie postanowienia Umowy nie uległy istotnym zmianom.

- **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA**

W kwietniu 2016 Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144, na biegłego rewidenta uprawnionego do:

- 1 zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2016 roku,
- 2 zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2016 roku,
- 3 przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2016 roku,
- 4 przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2016 roku.

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

- **UCHYLENIE LIKWIDACJI SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

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

- **UCHYLENIE LIKWIDACJI SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

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

- **UMOWA PRZEDWSTEPNA EMITENTA**

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

- **ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

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

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

- **ZMIANY WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

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

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

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

Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00233102/1, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie;

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

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

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

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

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

Poręczenie ma charakter terminowy do 30 czerwca 2020 roku.

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

Wartość przedmiotu zabezpieczeń nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki, stosownie do § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

• **UMOWA SPRZEDAŻY PRAW I OBOWIĄZKÓW**

15 grudnia 2016 roku, spółka NP 7 Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i NP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej zwane „Kupującym”) oraz spółki zależne Emitenta, tj.: Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Blaise Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zawarły Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (dalej „Spółka”) z siedzibą w Warszawie (dalej „Umowa”). Wartość transakcji wynosi 70 000 000 zł.

99% ogółu praw i obowiązków w Spółce, posiadała spółka Blaise Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od CPD S.A. natomiast 1% ogółu praw i obowiązków w Spółce posiadała spółka Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od CPD S.A. Spółka posiadała nieruchomości objętą Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, położoną w warszawskiej dzielnicy Ursus, na której przygotowany projekt pozwala wybudować około 1 000 mieszkań.

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

• **ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2016**

Zgodnie z wycenami dokonanyymi przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2016 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu Grupy i obejmujących nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży oraz zapasy wyniosła 578 mln PLN i była niższa o 78,5 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2015. Na spadek wartości portfela nieruchomości Grupy największy wpływ miała sprzedaż spółki zależnej.

**8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Grupa CPD, realizując projekty deweloperskie, finansuje je zarówno przy wykorzystaniu środków własnych, papierów dłużnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem CPD S.A.

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży i zapasy wynosiła na koniec 2016 roku 578 mln PLN wobec 656,4 mln PLN na koniec roku 2015. Wyceny nieruchomości na koniec roku 2016, podobnie jak w roku poprzedzającym, zostały przeprowadzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Savills Polska Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r.

	Rodzaj	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku - najem, sprzedaż (m kw)	Wycena na dzień 31.12.2016 (mln PLN)	Wycena na dzień 31.12.2015 (mln PLN)
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>			<b>532 800</b>	<b>558,71</b>	<b>651,09</b>
1	URSUS	Mieszkania / biura / usługi	38,4 ha	507 646	368,65
2	SOLAR	Biura	3 908 m kw	5 749	31,68
3	IRIS	Biura	7 449 m kw	14 200	104,85

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

4	<b>AQUARIUS</b>	Biura	15 480 m kw	5 205	25,39	26,34
5	<b>WOLBÓRZ</b>	Park logistyczny	10 ha	-	2,00	2,10
<b>Skapitalizowane płatności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów</b>				-	26,14	32,11
<b>Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży</b>						
		Mieszkania / usługi	0,97ha	<b>17 750</b>	<b>13,74</b>	<b>ND</b>
<b>Zapasy (po wartości godziwej)</b>				<b>18 567</b>	<b>5,47</b>	<b>5,30</b>
6	<b>ŁÓDŹ</b>	Mieszkania / biura / usługi	1 457 m kw	3 506	2,81	2,95
7	<b>KOSZYKOWA</b>	Mieszkania	744 m kw	454	0,82	0,56
8	<b>CZOSNÓW</b>	Grunty rolne / Działki budowlane	15,2 ha	nd	0,50	0,64
9	<b>JAKTORÓW</b>	Grunty rolne	2,0 ha	nd	0,24	0,24
10	<b>NOWA PIASECZNICA</b>	Działki budowlane	5 639 m kw	nd	0,17	0,12
11	<b>ALSONEMEDI (Węgry)</b>	Magazyny / biura	42 495 m kw	14 607	0,91	0,77
<b>PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM</b>					<b>577,92</b>	<b>656,39</b>

• **URSUS**

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

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

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

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

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

Realizowany kompleks w pierwszej fazie to 4 budynki mieszkalne, wielorodzinne, oferujące w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 80 m2. Wraz z budynkami mieszkalnymi powstanie także część biurowa i edukacyjna, dostosowana do potrzeb lokalnej społeczności. Oferta lokali mieszkalnych skierowana jest przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej.

Sprzedaż I fazy przedsięwzięcia została rozpoczęta w grudniu 2015 roku i na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zostało sprzedane w ponad 98% inwestycji. Zaciągnięte finansowanie dłużne na pierwszą fazę z banku BZ WBK zostało w całości spłacone. 22 lutego 2017 roku spółce z Grupy CPD został zwrócony wkład związany z aportem gruntu w wysokości 9 551 801,60 PLN A



spółce Unidevelopment SA został zwrócony wkład własny w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 5.660.000 PLN. Zmniejszenie aportu i wkładu dotyczyło I etapu wspólnego przedsięwzięcia Ursa Smart City.

Sprzedaż II fazy przedsięwzięcia została rozpoczęta w kwietniu 2016 roku i na dzień sporządzania niniejszego dokumentu zostało sprzedane ponad 60% inwestycji. Zostały zgromadzone środki finansowe na spłatę finansowania dłużnego na drugą fazę udostępnionego przez BZ WBK.

Zakończenie przedsięwzięcia, czyli wypłata zysku z inwestycji, planowana jest na koniec roku 2017

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

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

Realizowany kompleks I Fazy II Etapu to kompleks 3 budynków mieszkalnych, o charakterze wielorodzinnym z komponentą usług ulokowanych w parterach projektowanych obiektów. Projekt będzie oferował w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 80 m<sup>2</sup>. Oferta lokali mieszkalnych skierowana jest przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej.

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

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

W styczniu 2016 roku samorząd lokalny ogłosił rozpoczęcie budowy Ekoparku, który ma powstać wzdłuż ulicy Gierdziejewskiego od ul. Warszawskiej do Leszczyńskiego. Tereny powyższe sąsiadują bezpośrednio z terenami inwestycyjnymi Grupy Kapitałowej. Zamiarem urzędu jest stworzenie miejsca umożliwiającego poznanie przyrody i obcowanie z żywymi organizmami coraz rzadszymi w krajobrazie zurbanizowanym, w tym celu przebadano teren przy ul. Gierdziejewskiego pod kątem występowania gatunków roślin, fauny oraz kierunków jej migracji. Park zawierać będzie polany piknikowe, place zabaw i street workoutu czy wybieg dla psów. Pierwszy etap inwestycji zostanie zrealizowany ze środków biura ochrony środowiska i ma być gotowy w 2017 roku.

W kompleksowości rewitalizacji terenów inwestycyjnych w Ursusie wpisuje się ogłoszenie w październiku 2016 r przez władarzy dzielnicy Ursus rozpoczęcia inwestycji publicznej w postaci kompleksu edukacyjnego składającego się z przedszkola oraz szkoły wraz z halą sportową. Inwestycja zostanie rozpoczęta od budowy placówki przedszkolnej dla 150 dzieci. Przekazanie placówki planowane jest na rok 2019. Projekt edukacyjny zostanie zrealizowany przy ul Hennela, na terenach, które obecnie należą do Grupy Kapitałowej CPD SA. W ramach kontynuowania współodpowiedzialności społecznej i dostarczenia potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej, w dniu 10 września 2014 r Grupa CPD zobowiązała się do nieodpłatnego przekazania na rzecz dzielnicy Ursus terenów pod inwestycje publiczne – edukacyjne (szkoły, przedszkola i żłobki.). Przekazanie terenów pod inwestycje publiczne dzielnicy ma pozytywny wpływ na zsynchronizowane i zrównoważone uruchamianie wielofunkcyjnych inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie będzie niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

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

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

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

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

Ponieważ ciepłownia znajdowała się w bezpośredniej bliskości terenów inwestycyjnych należących do grupy kapitałowej CPD SA jej unieczynnienie i rozpoczęcie prac rozbiórkowych stanowi jeden z ostatnich elementów definitywnie przekształcających tereny inwestycyjne w jednolitą, nowoczesną i wielofunkcyjną tkankę miejską.

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

Budynek IRIS będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu około 14,2 tys. m<sup>2</sup> wraz z 233 miejscami

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2016**

---

parkingowymi. Na 31 grudnia 2016 r. budynek był w całości wynajęty. Projekt u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu tworzą kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza.

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

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.749 m<sup>2</sup>, został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom. Na dzień 31 grudnia 2016 r. budynek był wynajęty w 75 %.

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

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.205 m<sup>2</sup>, teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m<sup>2</sup> oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m<sup>2</sup> przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom. Na dzień 31 grudnia 2016 r. budynek był wynajęty w 93%.

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

Nieruchomość o powierzchni 10 hektarów znajduje się w Wolbórze, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m<sup>2</sup>. Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

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

- **ŁÓDŹ, UL. LEGIONÓW 18**

Nieruchomość w Łodzi stanowi budynek o łącznej powierzchni 3.506 m<sup>2</sup> na działce o powierzchni 0,1457 ha, znajdujący się w przy ulicy Legionów 18, w rejonie ulicy Piotrkowskiej. Intencją Grupy jest przeprowadzenie gruntownej rewitalizacji budynku a w kolejnym etapie sprzedaż lokali mieszkaniowych oraz usługowych.

- **KOSZYKOWA 69**

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

- **CZOSNÓW**

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

- **JAKTORÓW**

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

- **NOWA PIASECZNICA**

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

- **ALSONEMEDI, WĘGRY**

W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42.495 m<sup>2</sup> pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg. Intencją Grupy jest sprzedaż tej nieruchomości inwestorowi docelowemu.

## **9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY**

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

## **10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY**

- **SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA I MIKROEKONOMICZNA W POLSCE**

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

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

- **SYTUACJA NA RYNKACH FINANSOWYCH**

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

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

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

W roku 2016 stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego utrzymała się na poziomie 1,50%. Utrzymanie obecnego poziomu stóp procentowych w roku 2017 powinno mieć pozytywny wpływ na atrakcyjność kredytów hipotecznych jak również ich dostępność, która została znacząco ograniczona w roku 2013 wprowadzeniem tzw. Rekomendacji S, ustalającej bardziej restrykcyjne zasady wyliczania zdolności kredytowej i maksymalnego limitu kwoty kredytu.

- **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

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

- **DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW**

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

## 11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

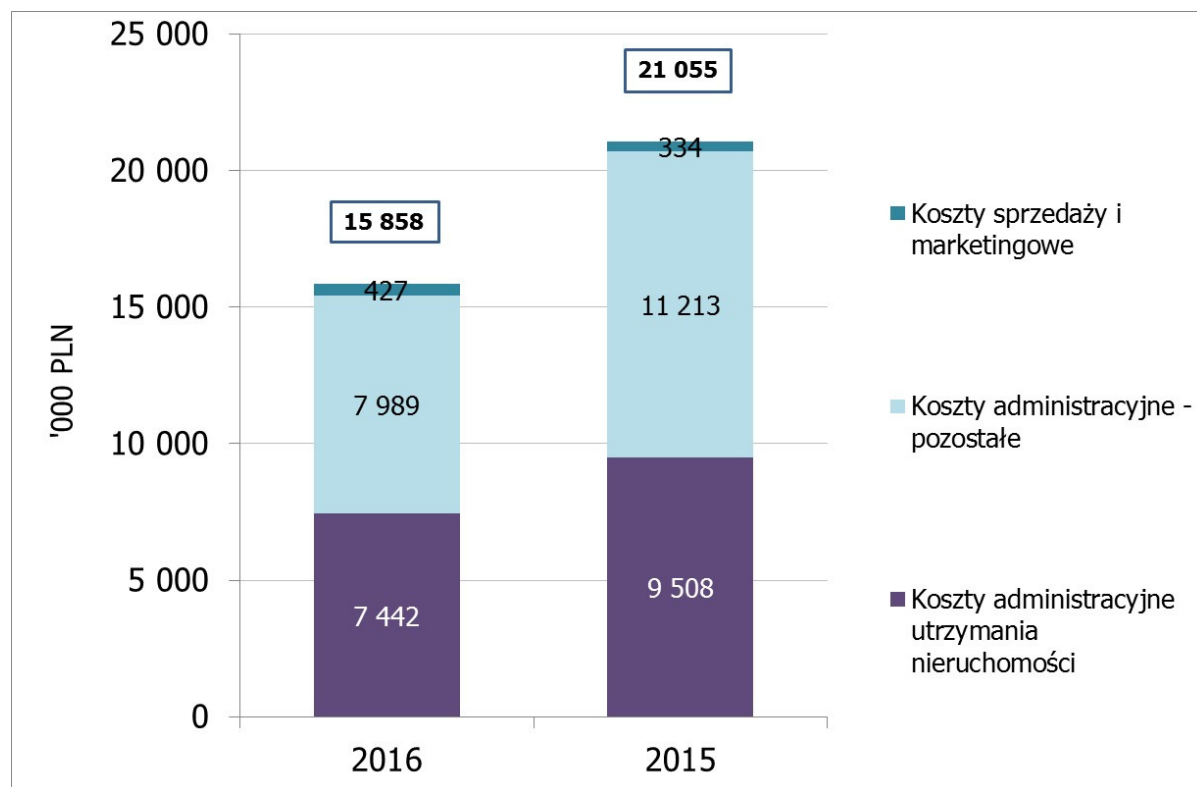
	Okres 12 miesięcy		
	Od 01.01.2016 do 31.12.2016	Od 01.01.2015 do 31.12.2015	Zmiana
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	20 022	18 735	6,9%
Koszt własny sprzedaży	-2 051	-3 499	-41,4%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-2 050	-2 187	-6,3%
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>17 971</b>	<b>15 236</b>	<b>18,0%</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-7 442	-9 508	-21,7%
Koszty administracyjne - pozostałe	-7 989	-11 213	-28,8%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-427	-334	27,8%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	-2 475	0	-
Pozostałe przychody	3 010	5 514	-45,4%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4 722	59 382	-92,0%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	-148	6	-2566,7%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	3 680	-911	-504,0%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>10 902</b>	<b>58 172</b>	<b>-81,3%</b>
Przychody finansowe	8 146	8 626	-5,6%
Koszty finansowe	-16 575	-13 380	23,9%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>2 473</b>	<b>53 418</b>	<b>-95,4%</b>
Podatek dochodowy	-6 329	-7 070	-10,5%
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>-3 856</b>	<b>46 348</b>	<b>-108,3%</b>
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,12	1,41	-108,3%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,17	0,99	-117,0%

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

W 2016 roku Grupa CPD SA odnotowała stratę netto w wysokości 3,9 mln PLN.

Głównym czynnikiem mającym pozytywny wpływ na wynik Grupy był przede wszystkim spadek kosztów administracyjnych w kwocie 5,3 mln PLN. Spadek ten wynikał z obniżenia kosztów podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste oraz kosztów usług doradczych.

**Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w latach 2016 i 2015.**

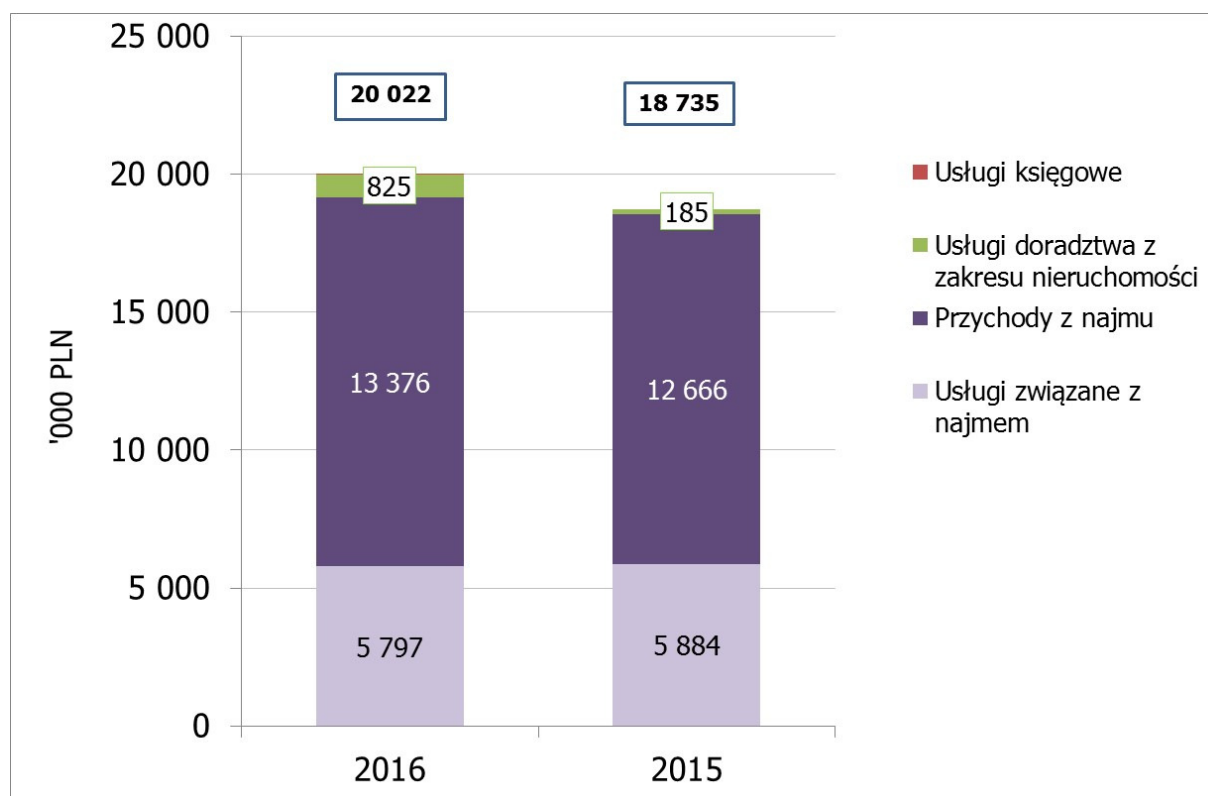


Wzrost zysku na sprzedaży o 2,7 mln PLN również przyczynił się do poprawy wyniku Grupy. W odniesieniu do wartości za 12 miesięcy 2016 roku przychody z najmu wyniosły 13,4 mln PLN wobec 12,7 mln PLN w analogicznym okresie roku ubiegłego (wzrost wyniósł 6%). Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki biurowe w Warszawie – budynek Aquarius przy ulicy Połczyńskiej 31A, budynek Solar przy ulicy Cybernetyki 7B oraz budynek Iris przy ulicy Cybernetyki 9.

W 2016 r. Grupa nie zarejestrowała żadnych przychodów ze sprzedaży zapasów.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży za okres 12 miesięcy 2016 i 2015 roku.

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



Kolejnym czynnikiem, który miał znaczący pozytywny wpływ na wyniki finansowe Grupy był udział w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 3,7 mln PLN. Wspólne przedsięwzięcie dotyczyło projektu mieszkaniowego Ursa Smart City w dzielnicy Ursus w Warszawie. Projekt ten znacząco zwiększył wyniki Grupy w kolejnych latach.

Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wyniki netto Grupy w 2016 roku w stosunku do roku 2015 był wzrost kosztów finansowych o 3,2 mln PLN spowodowany głównie ujemnymi różnicami kursowymi.

Również strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,5 mln PLN miała niekorzystny wpływ na wyniki Grupy CPD SA w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Grupa sprzedała w 2016 roku do RWE kilka niewielkich działek przeznaczonych pod infrastrukturę elektroenergetyczną zlokalizowanych w dzielnicy Ursus.



## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.12.2016 (w tys. PLN)	31.12.2015 (w tys. PLN)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>715 975</b>	<b>711 477</b>	<b>0,6%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	592 502	667 182	-11,2%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	558 706	651 094	-14,2%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	32 572	14 512	124,4%
Aktywa obrotowe, w tym:	123 473	44 295	178,8%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	14 075	0	-
<i>Zapasy</i>	5 468	5 296	3,2%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	10 229	9 256	10,5%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	89 999	26 073	245,2%
<b>Pasywa razem</b>	<b>715 975</b>	<b>711 477</b>	<b>0,6%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	446 903	450 831	-0,9%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 286	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 383	-5 311	1,4%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	475 922	479 778	-0,8%
Zobowiązania razem, w tym:	269 072	260 646	3,2%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	190 959	235 126	-18,8%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	78 113	25 520	206,1%

Na koniec grudnia 2016 r. wartość całkowitych aktywów Grupy nieznacznie wzrosła w stosunku do stanu na koniec roku 2015 (wzrost o 4,5 mln PLN). Przede wszystkim wzrosła wartość aktywów obrotowych (wzrost o 79,2 mln PLN), co było rezultatem sprzedaży spółki zależnej.

Na koniec grudnia 2016 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 446,9 mln PLN, co stanowiło 62,4% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 37,6% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku (odpowiednio 63,4% i 36,6%).

W 2016 roku wzrosła wartość zobowiązań (3,2%). Było to spowodowane głównie wzrostem wartości zobowiązań handlowych i z tytułu podatków.

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

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>	<b>37,6%</b>	<b>36,6%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>26,7%</b>	<b>33,0%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19,4%	20,3%
Wyemitowane obligacje	4,2%	7,9%
Wbudowany instrument pochodny	0,0%	1,6%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,8%	2,9%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,3%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>10,9%</b>	<b>3,6%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1,0%	1,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	4,9%	2,3%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	0,1%	0,0%
Wyemitowane obligacje	4,3%	0,2%
Wbudowany instrument pochodny	0,6%	0,0%

Zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2015 uległa struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej zmalał z 33% na koniec grudnia 2015 r. do 26,7% na koniec grudnia 2016 r. Zmiana ta wiąże się z faktem, iż na 2017 rok przypada termin spłaty lub konwersji obligacji zamiennych na akcje i zostały one zaprezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe.

Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 3,6% na 31 grudnia 2015 r. do 10,9% na 31 grudnia 2016 r.

## **12. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA**

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

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

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

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

Tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2016 wyniosło 2,8% i było wyraźnie wolniejsze niż w roku 2015, kiedy wyniosło 3,9%. Rządowe prognozy na rok 2017 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie 3,6%, przy czym nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w kolejnych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Sprawna realizacja projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Spółki. Na etapie przygotowywania projektu Spółka może na przykład nie otrzymać pozwoleń administracyjnych wymaganych do rozpoczęcia prac budowlanych lub też napotkać trudności w pozyskaniu odpowiednich firm do ich realizacji. Istnieje także szereg czynników

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEMOŻNOŚCIĄ ZAKUPU GRUNTÓW ATRAKCYJNYCH Z PUNKTU WIDZENIA SPÓŁKI**

Zdolność Spółki i jej Grupy Kapitałowej do zakupu gruntów o ukrytym potencjale po umiarkowanych cenach w znacznym stopniu warunkuje rozwój działalności i zyskowność Grupy Kapitałowej. Z uwagi na rosnącą konkurencję oraz ograniczoną liczbę gruntów o odpowiednich parametrach inwestycyjnych, Spółka nie może wykluczyć, iż w najbliższej przyszłości nie będzie w stanie nabywać pożądanej liczby projektów po atrakcyjnych cenach. Zakup gruntów po wysokich cenach lub w mało atrakcyjnych lokalizacjach może spowodować spadek rentowności inwestycji deweloperskich Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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

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

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

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych. Grupa posiada także nieruchomość na Węgrzech. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak, więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeżenie przez

inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć wpływ na wycenę posiadanej przez Grupę nieruchomości. Jednakże mając na uwadze wielkość projektu, jego ewentualny negatywny wpływ na wyniki Grupy jest bardzo ograniczony.

- **RYZIKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW BUDOWY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmian w projekcie budowlanym, wzrostu kosztów materiałów, kosztów robocizny, kosztów prac podwykonawczych, opłat z tytułu użytkowania gruntów / obiektów, podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Spółka może nie osiągnąć oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Spółka stara się minimalizować wyżej opisane ryzyko poprzez dążenie do zawierania z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami kontraktów zakładających płatność ryczałtową. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

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

- **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

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

Wystąpienie każdego z wyżej wymienionych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

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

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

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

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

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

- **RYZIKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2016 r. równowartość 152,9 mln PLN. Również w przyszłości Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wykluczają zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w Euro. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

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

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

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

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

**14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA**

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

**15. UMOWY ZNACZĄCE**

W roku obrotowym 2016 Spółka i inne spółki z Grupy Kapitałowej zawarły umowy będące umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Na koniec okresu roliczeniowego Spółka oraz spółki zależne są stronami następujących umów uznanych za znaczące w rozumieniu powyższego Rozporządzenia:

- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2016 wynoszącą 76 813 265 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2016 r. wynoszącego 4,4240 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2016 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2016 wynoszącą 23 764 246 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2016 r. wynoszącego 4,4240 PLN/EUR);
- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2016 wynoszącą 18 402 693 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2016 r. wynoszącego 4,4240 PLN/EUR);
- Umowa kredytowa na Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z BZ WBK S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2016 wynoszącą 12.229.792 złotych;

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



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

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

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

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

W roku obrotowym 2016 realizowane były zobowiązania wynikające z umów zgodnie z poniższym opisem:

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

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

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

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

Poręczenie ma charakter terminowy do 30 czerwca 2020 roku.

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

• **ZMIANY WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

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

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

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

Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00338198/6, przysługującego 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie,

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

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

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

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

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

Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu.

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) Kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie Konwersji;
- 2) Termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku;
- 3) Konwersja oznaczała wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez konwersję Kwoty Zadłużenia 17.000.000 EUR w ramach Transzy A na Kwotę Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostają bez zmian.

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

• **UMOWA KREDYTOWA Z MBANKIEM**

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2016**

---

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

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

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

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

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

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

#### **• UMOWA KREDYTOWA Z MBANKIEM**

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

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000 EUR na ustanowiona na:
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50 000 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR;
- 3) zastawy rejestrowe na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych

Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

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

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

- **UMOWA KREDYTOWA Z BANK ZACHODNI WBK S.A.**

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

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

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

## **18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH**

- **ZMIANA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B**

Zmianę warunków emisji obligacji serii B opisano na stronie 51 i 52 niniejszego raportu.

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

Zarówno Grupa CPD jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2016.

## **20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

Grupa CPD finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2016 zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 37,6% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

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

Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Grupy stanowią kredyty i pożyczki oraz obligacje. Na koniec roku 2016 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego wynosiła 147 mln PLN w porównaniu do 152 mln PLN na koniec roku 2015. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa CPD wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2016 roku zobowiązania te wyniosły 26,7 mln PLN, co stanowiło 18% łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego.

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

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

### 21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

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

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

### 22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

#### • WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

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

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

#### • WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

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

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

Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	72 000	527 962	599 962	01.2016 - 12.2016	-
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	60 000	275 189	335 189	01.2016 - 12.2016	-
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2016 - 12.2016	-
John Purcell	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2016 - 12.2016	-
Waldemar Majewski	Członek Zarządu	9 333	135 452	144 785	06.2016 - 12.2016	-
<b>RAZEM</b>		<b>261 333</b>	<b>938 603</b>	<b>1 199 936</b>		

### 23. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

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

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

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

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

### 25. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

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

### 26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

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

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

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

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. (umowa z dnia 18 czerwca 2015 r.);
- 125.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 r. (umowa z dnia 18 czerwca 2015 r.);
- 15.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Belise Investments sp. z o.o. (umowa z dnia 19 czerwca 2015 r.);
- 35.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd, Lafia Enterprises Ltd za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 r. (na podstawie umów zawartych pomiędzy tymi spółkami a PwC w poszczególnych krajach).

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

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. (umowa z dnia 14 czerwca 2016 r.);
- 125.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 r. (umowa z dnia 14 czerwca 2016 r.);
- 15.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Belise Investments sp. z o.o. (umowa z dnia 22 sierpnia 2016 r.);
- 15.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Smart City Sp. z o.o. Sp.k.;
- 38.700 PLN (9.000 EUR) stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych Celtic Investments Ltd, Buffy Holdings No 1 Ltd, Lafia Enterprises Ltd za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 r. (na podstawie umów zawartych pomiędzy tymi spółkami a PwC w poszczególnych krajach).

## **28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI**

Struktura aktywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2016 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2015 roku:



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

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2016	31.12.2015	w aktywach	w aktywach	
	(w tys. PLN)		razem	razem	
			2016	2015	2016/2015
Nieruchomości inwestycyjne	558 706	651 094	78,0%	91,5%	-14,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	829	964	0,1%	0,1%	-14,0%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	30	60	0,00%	0,01%	-50,0%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	32 572	14 512	4,55%	2,04%	124,4%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	552	0,00%	0,08%	-100,0%
Należności długoterminowe	365	0	0,1%	0,0%	-
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>592 502</b>	<b>667 182</b>	<b>82,8%</b>	<b>93,8%</b>	<b>-11,2%</b>
Zapasy	5 468	5 296	0,8%	0,7%	3,2%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	10 229	9 256	1,4%	1,3%	10,5%
Obligacje	3 702	3 670	0,5%	0,5%	0,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	89 999	26 073	12,6%	3,7%	245,2%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	14 075	0	2,0%	0,0%	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>123 473</b>	<b>44 295</b>	<b>17,2%</b>	<b>6,2%</b>	<b>178,8%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>715 975</b>	<b>711 477</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0,6%</b>

Struktura pasywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2016 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec roku 2015:

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2016	31.12.2015	w pasywach	w pasywach	
	(w tys. PLN)		razem	razem	
			2016	2015	2016/2015
Kapitał podstawowy	3 286	3 286	0,5%	0,5%	0,0%
Kapitał rezerwow y	987	987	0,1%	0,1%	0,0%
Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-3,9%	-3,9%	0,0%
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-5 383	-5 311	-0,8%	-0,7%	1,4%
Skumulowane zyski (straty)	475 922	479 778	66,5%	67,4%	-0,8%
<b>Kapitały własne</b>	<b>446 903</b>	<b>450 831</b>	<b>62,4%</b>	<b>63,4%</b>	<b>-0,9%</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 091	2 070	0,3%	0,3%	1,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	138 878	144 474	19,4%	20,3%	-3,9%
Wyemitowane obligacje	29 742	56 041	4,2%	7,9%	-46,9%
Wbudowany instrument pochodny	0	11 635	0,0%	1,6%	-100,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 248	20 906	2,8%	2,9%	-3,1%
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>190 959</b>	<b>235 126</b>	<b>26,7%</b>	<b>33,0%</b>	<b>-18,8%</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	35 171	16 712	4,9%	2,3%	110,5%
Wyemitowane obligacje	31 131	1 279	4,3%	0,2%	2334,0%
Wbudowany instrument pochodny	4 023	0	0,6%	0,0%	-
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	7 206	7 529	1,0%	1,1%	-4,3%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	582	0	0,1%	0,0%	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>78 113</b>	<b>25 520</b>	<b>10,9%</b>	<b>3,6%</b>	<b>206,1%</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>269 072</b>	<b>260 646</b>	<b>37,6%</b>	<b>36,6%</b>	<b>3,2%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>715 975</b>	<b>711 477</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0,6%</b>

## **29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

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

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

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

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

Poręczenie ma charakter terminowy do 30 czerwca 2020 roku.

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

Wartość przedmiotu zabezpieczeń nie przekracza 10% kapitałów własnych Spółki, stosownie do § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

### **• UMOWA PRZEDWSTĘPNA EMITENTA**

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

odszkodowanie dla Grupy CPD za przeniesienie prawa do zakupu działki nr 146 zlokalizowanej w dzielnicy Ursus w Warszawie.

## 30. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

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

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

## **V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

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

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

---

**ELŻBIETA WICZKOWSKA**  
**PREZES ZARZĄDU**

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

---

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

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

---

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

**VI. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**





## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta**

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

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

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

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

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

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

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

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

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

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

---

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

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000044655, NIP 526-021-02-28. Kapitał zakładowy wynosi 10.363.900 złotych. Siedzibą Spółki jest Warszawa, Al. Armii Ludowej 14.





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

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

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

#### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a. przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa, w tym z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. z 2014 r., poz. 133, z późn. zm.);
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej.

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

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

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

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

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

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

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

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Grupy o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem, w oświadczeniu tym





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

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

Grupa zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w Rozporządzeniu, a informacje wskazane w Rozporządzeniu są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piotr Wyszogrodzki', written in a cursive style.

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 17 marca 2017 r.

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

## **Grupa Kapitałowa CPD S.A.**

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



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

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

**Niniejszy raport zawiera 14 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:**

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Grupy.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania .....	9
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	10
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta .....	13
V. Informacje i uwagi końcowe.....	14

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

**I. Ogólna charakterystyka Grupy**

- a. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej CPD S.A. („Grupa”) jest CPD spółka akcyjna („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7B.
- b. Jednostka dominująca powstała pod nazwą Celtic Development Corporation S.A. Akt założycielski Jednostki dominującej sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie, przed asesorem notarialnym Radosławem Chorabik w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w repertorium A pod numerem 863/2007. W dniu 23 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Jednostki dominującej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki Peon S.A. na Celtic Property Developments S.A. W dniu 29 maja 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki na CPD S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 września 2014 r.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Jednostce dominującej nadano dnia 22 marca 2007 r. numer NIP 677-22-86-258. Dla celów statystycznych Jednostka dominująca otrzymała dnia 6 marca 2007 r. numer REGON 120423087.
- d. Kapitał zakładowy Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 3.286.320,30 zł i składał się z 32.863.203 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
- e. Na 31 grudnia 2016 r. akcjonariuszami Jednostki dominującej byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Coopertative Laxey Worldwide W.A.	10.082.930	1.008.293,00	zwykłe	30,68
Furseka Trading and Investments Ltd.	5.137.222	513.722,20	zwykłe	15,63
The Value Catalyst Fund plc	3.975.449	397.544,90	zwykłe	12,10
QVT Fund LP	3.701.131	370.113,10	zwykłe	11,26
LP Value Ltd	2.005.763	200.576,30	zwykłe	6,10
LP Alternative Fund LP	2.003.981	200.398,10	zwykłe	6,10
Akcyonariusze posiadający poniżej 5% akcji	5.956.727	595.672,70	zwykłe	18,13
	<b>32.863.203</b>	<b>3.286.320,30</b>		<b>100,00</b>

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Grupy była:
- działalność deweloperska,
  - zarządzanie nieruchomościami,
  - wynajem nieruchomości.

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

---

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

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

- Elżbieta Donata Wiczowska      Prezes Zarządu
- Colin William Kingsnorth      Członek Zarządu
- Iwona Ewa Makarewicz      Członek Zarządu
- John Purcell      Członek Zarządu
- Waldemar Majewski      Członek Zarządu      od 29 czerwca 2016 r.



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

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

h. W skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodziły następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
CPD S.A.	Jednostka dominująca	Nie dotyczy	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	31 grudnia 2016 r.
Mandy Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Lakia Enterprises Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone	31 grudnia 2016 r.
Lakia Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Celtic Asset Management Sp. z o.o. w likwidacji (poprzednia nazwa: Liliane Investments Sp. z o.o.)	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Blaise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Robin Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
IMES Poland Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 marca 2016 r.
Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Elara Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.

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

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

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Celtic Investments Limited	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone	31 grudnia 2016 r.
Gaston Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Buffy Holdings No 1 Ltd	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Limited – zarejestrowany na Cyprze	Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone	31 grudnia 2016 r.
Challenge Eighteen Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Celtic Trade Park Kft	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Jednostka wspólnie kontrolowana 50%	Prav własności	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone	31 grudnia 2016 r.
2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.



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

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

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.

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

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

Nazwa jednostki	Charakterystyka powiązania kapitałowego (% własności)	Metoda konsolidacji	Podmiot badający sprawozdanie finansowe	Rodzaj opinii	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w likwidacji	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Belise Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.	Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta, badanie sprawozdania finansowego danej spółki nie zostało zakończone	31 grudnia 2016 r.
Antigo Investments Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.
Smart City Sp. z o.o.	Zależna 100%	Pełna	Nie dotyczy	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.

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

---

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

- i. W trakcie roku obrotowego nastąpiły następujące zmiany zakresu jednostek objętych konsolidacją:
- 15 grudnia 2016 r. nastąpiła sprzedaż jednostki zależnej Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- j. Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.



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

---

**II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

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

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

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

**Grupa Kapitałowa CPD S.A.**

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

**III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej Grupy oraz istotnych  
pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

	31.12.2016 r. tys. zł	31.12.2015 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	31.12.2016 r. (%)	31.12.2015 r. (%)
<b>AKTYWA</b>						
Aktywa trwałe	592.502	667.182	(74.680)	(11,2)	82,8	93,8
Aktywa obrotowe	123.473	44.295	79.178	178,8	17,2	6,2
<b>Aktywa razem</b>	<b>715.975</b>	<b>711.477</b>	<b>4.498</b>	<b>0,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>PASYWA</b>						
Kapitał podstawowy	3.286	3.286	-	-	0,5	0,5
Kapitał rezerwowy	987	987	-	-	0,1	0,1
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	(27.909)	(27.909)	-	-	(3,9)	(3,9)
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych	(5.383)	(5.311)	(72)	1,4	(0,8)	(0,7)
Skumulowane zyski	475.922	479.778	(3.856)	(0,8)	66,5	67,4
Zobowiązania	269.072	260.646	8.426	(3,2)	37,6	36,6
<b>Pasywa razem</b>	<b>715.975</b>	<b>711.477</b>	<b>4.498</b>	<b>0,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

	2016 r. tys. zł	2015 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	2016 r. (%)	2015 r. (%)
Przychody ze sprzedaży	20.022	18.735	1.287	6,9	100,0	100,0
Koszt własny sprzedaży	(2.051)	(3.499)	1.448	(41,4)	(10,2)	(18,7)
<b>Zyski na sprzedaży</b>	<b>17.971</b>	<b>15.236</b>	<b>2.735</b>	<b>18,0</b>	<b>89,8</b>	<b>81,3</b>
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>10.902</b>	<b>58.172</b>	<b>(47.270)</b>	<b>(81,3)</b>	<b>54,5</b>	<b>310,5</b>
<b>Zysk netto roku obrotowego</b>	<b>(3.856)</b>	<b>46.348</b>	<b>(50.204)</b>	<b>(108,3)</b>	<b>(19,3)</b>	<b>247,4</b>
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	(72)	(10)	(62)	620,0	(0,4)	(0,1)
<b>Całkowite dochody za rok obrotowy</b>	<b>(3.928)</b>	<b>46.338</b>	<b>(50.266)</b>	<b>(108,5)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>247,3</b>



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

---

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

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

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

	<b>2016 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2014 r.</b>
Wskaźniki aktywności			
- szybkość obrotu należności	27 dni	24 dni	80 dni
Wskaźniki rentowności			
- rentowność zysku operacyjnego	11%	(31)%	(63)%
- ogólna rentowność kapitału	(1)%	11%	28%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	38%	37%	35%
- szybkość obrotu zobowiązań	133 dni	88 dni	95 dni
	<b>31.12.2016 r.</b>	<b>31.12.2015 r.</b>	<b>31.12.2014 r.</b>
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I	1,6	1,7	0,4
- wskaźnik płynności II	1,5	1,5	0,3

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

---

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

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

CPD S.A. jest jednostką dominującą w Grupie, w skład której na 31 grudnia 2016 r. wchodziło 35 spółek zależnych (w tym 35 skonsolidowanych spółek zależnych) oraz jedna spółka współkontrolowana.

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

W badanym okresie niżej opisane zjawiska miały istotny wpływ na wynik finansowy oraz sytuację majątkową i finansową Grupy:

- Na koniec roku obrotowego aktywa Grupy wyniosły 715.975 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zwiększyła się o 4.498 tys. zł, tj. o 0,6%. Wzrost ten został sfinansowany głównie zwiększeniem salda krótkoterminowych zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań o 18.459 tys. zł oraz wygenerowaną stratą netto w wysokości 3.856 tys. zł, przy jednoczesnym zmniejszeniu salda zobowiązań z tytułu wbudowanych instrumentów pochodnych o 7.612 tys. zł.
- Zmianie uległy wskaźniki oraz struktura zadłużenia Grupy. Stopa zadłużenia wzrosła z 37% na koniec roku ubiegłego do 38% na koniec roku bieżącego. Obrót zobowiązań zwiększył się odpowiednio z 88 dni do 133 dni.
- Ogółem przychody ze sprzedaży wyniosły 20.022 tys. zł i wzrosły o 1.287 tys. zł, tj. o 6,9% w porównaniu do roku poprzedniego.
- Przychody finansowe w 2016 r. wyniosły 8.146 tys. zł i obejmowały przede wszystkim przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego w kwocie 7.612 tys. zł.
- Koszty finansowe w 2016 r. wyniosły 16.575 tys. zł i obejmowały przede wszystkim koszty z tytułu różnic kursowych w kwocie 5.149 tys. zł, koszty z tytułu odsetek od obligacji w kwocie 4.932 tys. zł, koszty z tytułu odsetek od kredytów bankowych w kwocie 2.881 tys. zł oraz koszty z tytułu odsetek od leasingu finansowego w kwocie 2.405 tys. zł. Koszty finansowe wzrosły o 3.195 tys. zł, tj. o 23,9% w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego.
- Nieznacznej zmianie uległa sytuacja płatnicza Grupy. Wskaźnik płynności I w badanym roku wyniósł 1,6 i spadł stosunku do ubiegłego roku głównie w wyniku wzrostu zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik płynności II wyniósł 1,5 i nie zmienił się w porównaniu do poprzedniego roku.



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

- a. Zarząd Jednostki dominującej przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w dokumentacji konsolidacyjnej oraz wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów oraz ustalenie udziałów niedających kontroli zostały przeprowadzone prawidłowo.
- d. Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- e. Wyłączenia wyników nie zrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- f. Skutki sprzedaży całości lub części udziałów w jednostkach podporządkowanych zostały ujęte we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- g. Dokumentacja konsolidacyjna była kompletna i poprawna, a sposób jej przechowywania zapewnia właściwą ochronę.
- h. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Jednostki dominującej dnia 30 czerwca 2016 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 11 lipca 2016 r.
- i. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez MSSF zatwierdzone przez Unię Europejską.
- j. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133, z późn. zm.) i są zgodne z informacjami przedstawionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



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

---

**V. Informacje i uwagi końcowe**

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CPD S.A., w której jednostką dominującą jest CPD S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki dominującej dnia 14 marca 2017 r.

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

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



Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 17 marca 2017 r.

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

**CPD S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku

## CPD S.A.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

Skonsolidowany portfel nieruchomości	4
<b>Skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b>	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	9
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1 Informacje ogólne	10
1.1 Informacje o jednostce dominującej	10
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	11
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	12
2.1 Podstawa sporządzenia	12
2.2 Konsolidacja	18
2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD	20
2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	20
2.5 Nieruchomości inwestycyjne	21
2.6 Rzeczowe aktywa trwałe	22
2.7 Leasing	22
2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	23
2.9 Wartość firmy	23
2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych	23
2.11 Aktywa finansowe	24
2.12 Zapasy	24
2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	25
2.14 Kapitał podstawowy	25
2.15 Zobowiązania handlowe	25
2.16 Kredyty i pożyczki	25
2.17 Koszty finansowania	25
2.18 Złożone instrumenty finansowe	26
2.19 Wbudowane instrumenty pochodne	26
2.20 Podatek dochodowy	26
2.21 Odroczony podatek dochodowy	27
2.22 Świadczenia pracownicze	27
2.23 Rezerwy	27
2.24 Ujmowanie przychodów	28
2.25 Koszty	28
2.26 Dywidenda	28
2.27 Koszty finansowe z tytułu odsetek	29
2.28 Płatności oparte na akcjach	29
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	29
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	29
3.2 Zarządzanie kapitałem	31
4 Ważne oszacowania i osądy księgowe	32
5 Nieruchomości inwestycyjne	37
6 Wartość godziwa zabezpieczeń	38
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	39
8 Zapasy	40
9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40

**CPD S.A.****Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

---

10	Wspólne przedsięwzięcia	40
11	Kapitał podstawowy	41
12	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	42
13	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	42
14	Wyemitowane obligacje	44
15	Odroczony podatek dochodowy	46
16	Przychody	49
17	Koszt własny sprzedaży	49
18	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	50
19	Pozostałe przychody	50
20	Koszty administracyjne - pozostałe	50
21	Przychody i koszty finansowe	51
22	Podatek dochodowy	51
23	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	52
24	Pozycje warunkowe	53
25	Zobowiązania umowne	54
26	Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami	54
27	Sezonowość działalności	54
28	Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	55
29	Zbycie jednostek zależnych	55
30	Zdarzenia po dniu bilansowym	55
31	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	56
32	Wyplata dywidendy	56
33	Zysk na jedną akcję - podstawowy i rozwodniony	56
34	Segmenty sprawozdawcze	57

## CPD S.A.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Skonsolidowany portfel nieruchomości

## NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (Nota 5)

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		31 grudnia 2016	Wartość godziwa
Solar (Viterra)	Lakia Investments		31 676
Aquarius	Robin Investments		25 394
Ursus	2/124 Gaston investments		32 450
Ursus	3/93 Gaston investments		33 320
Ursus	4/113 Gaston investments		49 800
Ursus	5/92 Gaston Investments		44 450
Ursus	6/150 Gaston Investments		18 000
Ursus	7/120 Gaston Investments		16 650
Ursus	8/126 Gaston Investments		21 280
Ursus	9/151 Gaston Investments		8 140
Ursus	10/165 Gaston Investments		16 460
Ursus	12/132 Gaston Investments		27 260
Ursus	13/155 Gaston Investments		26 010
Ursus	15/167 Gaston Investments		16 500
Ursus	16/88 Gaston Investments		3 320
Ursus	18 Gaston Investments		2 960
Ursus	19/97 Gaston Investments		7 420
Ursus	20/140 Gaston Investments		3 570
Ursus	Imes Poland		41 060
Wolbórz	HUB Developments		2 000
IRIS	Belise Investments		104 849
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			26 137
			<b>558 706</b>

## NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE KLASYFIKOWANE W POZYCJI AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Wartość godziwa na dzień 31.12.2016

Ursus	11/162 Gaston Investments	12 880
Ursus	18 Gaston Investments	280
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		581

## ZAPASY (Nota 8)

Na dzień

31 grudnia 2016

Nieruchomość	Spółka	Na dzień	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Kamienica w Łodzi	Antigo Investments	2 810	2 810
Koszykowa	Elara Investments	820	820
		<b>3 630</b>	<b>3 630</b>
Jaktorów	Celtic Asset Management	240	240
Czosnów	Celtic Asset Management	500	500
Nowa Piasecznica	Antigo Investments	170	170
Lesznowola	Antigo Investments	14	14
Alsonemedi	Celtic Trade Park	914	914
		<b>1 838</b>	<b>1 838</b>
		<b>5 468</b>	<b>5 468</b>

Łączna wartość godziwa nieruchomości

**564 174**

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	12 miesięcy zakończonych	
		31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Przychody ze sprzedaży	16	20 022	18 735
Koszt własny sprzedaży	17	(2 051)	(3 499)
W tym: koszt sprzedanych zapasów		0	0
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		(1)	(1 312)
koszt wykonanych usług		(2 050)	(2 187)
<b>ZYSK NA SPRZEDAŻY</b>		<b>17 971</b>	<b>15 236</b>
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	18	(7 442)	(9 508)
Koszty administracyjne - pozostałe	20	(7 989)	(11 213)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(427)	(334)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej		(2 475)	0
Pozostałe przychody	19	3 010	5 514
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	4 722	59 382
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		3 680	(911)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	29	(148)	6
<b>ZYSK OPERACYJNY</b>		<b>10 902</b>	<b>58 172</b>
Przychody finansowe	21	8 146	8 626
Koszty finansowe	21	(16 575)	(13 380)
<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>2 473</b>	<b>53 418</b>
Podatek dochodowy	22	(6 329)	(7 070)
<b>ZYSK (STRATA) NETTO ROKU OBROTOWEGO</b>		<b>(3 856)</b>	<b>46 348</b>
<b>POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY</b>			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(72)	(10)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO</b>		<b>(3 928)</b>	<b>46 338</b>
<b>Zysk / Strata</b>			
przypadająca na akcjonariuszy Spółki		<b>(3 856)</b>	<b>46 348</b>
<b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		<b>(3 928)</b>	<b>46 338</b>
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej:			
- z działalności kontynuowanej		(3 928)	46 338
- z działalności zaniechanej		0	0
		<b>(3 928)</b>	<b>46 338</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	33	(0,12)	1,41
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	33	(0,17)	0,99

Elżbieta Donata Wiczkowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Waldemar Majewski  
Członek Zarządu

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

## CPD S.A.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	5	558 706	651 094
Rzeczowe aktywa trwałe		829	964
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		30	60
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	10	32 572	14 512
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	0	552
Należności długoterminowe	7	365	0
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>592 502</b>	<b>667 182</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	8	5 468	5 296
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	7	10 229	9 256
- <i>należności i pożyczki</i>		5 169	3 988
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		5 060	5 268
Obligacje		3 702	3 670
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	89 999	26 073
		<b>109 398</b>	<b>44 295</b>
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	28	14 075	0
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>123 473</b>	<b>44 295</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>715 975</b>	<b>711 477</b>



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd**

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy	11	3 286	3 286
Akcje własne		0	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	14	(27 909)	(27 909)
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 383)	(5 311)
Skumulowane zyski/straty		475 922	479 778
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>446 903</b>	<b>450 831</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	2 091	2 070
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	138 878	144 474
Wyemitowane obligacje	14	29 742	56 041
Wbudowany instrument pochodny	14	0	11 635
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	20 248	20 906
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>190 959</b>	<b>235 126</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	35 171	16 712
Wyemitowane obligacje	14	31 131	1 279
Wbudowany instrument pochodny	14	4 023	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	13	7 206	7 529
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży</b>		<b>77 531</b>	<b>25 520</b>
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28	582	0
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>269 072</b>	<b>260 646</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>715 975</b>	<b>711 477</b>

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

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

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

### Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał podstawowy CPD S.A.	Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	( 10)	0	0	0	( 10)
Zysk za rok obrotowy	0	0	0	0	0	0	46 348	46 348
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	( 10)	0	0	46 348	46 338
<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>	<b>3 286</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>(5 311)</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>479 778</b>	<b>450 831</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2016</b>	<b>3 286</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>(5 311)</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>479 778</b>	<b>450 831</b>
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	( 72)	0	0	0	( 72)
Strata za rok obrotowy	0	0	0	0	0	0	(3 856)	( 3 856)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	( 72)	0	0	(3 856)	(3 928)
<b>Stan na 31 grudnia 2016</b>	<b>3 286</b>	<b>(27 909)</b>	<b>0</b>	<b>(5 383)</b>	<b>0</b>	<b>987</b>	<b>475 922</b>	<b>446 903</b>

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

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

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

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy	
	zakończone	zakończone	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015	
<b>Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	23	14 269	(2 388)
Odsetki zapłacone		(5 445)	(4 195)
Podatek dochodowy zapłacony		0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>8 824</b>	<b>(6 583)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(11 355)	(5 927)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		( 106)	( 238)
Nabycie jednostki zależnej		0	(23 059)
Otrzymane odszkodowanie od przekazania działek Miastu		0	6 977
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		69 600	0
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		40	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2 099	0
Zwrot pożyczek udzielonych		0	20
Otrzymane odsetki		44	44
Udzielone pożyczki		( 347)	0
Środki pieniężne przejęte w drodze nabycia udziałów w jednostce zależnej		0	939
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>59 975</b>	<b>(21 244)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	7 745
Spłata kredytów i pożyczek		(4 873)	(2 167)
Wpływy z emisji obligacji		0	29 552
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(4 873)</b>	<b>35 130</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>63 926</b>	<b>7 303</b>
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		<b>26 073</b>	<b>18 770</b>
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		<b>89 999</b>	<b>26 073</b>

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

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

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

#### 1.1 Informacje o jednostce dominującej

##### *Dane o obecnej jednostce dominującej*

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

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

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

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej o wartości 3 483 tys. PLN. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc o wartości 500 tys. PLN. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

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

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

##### *Dane o spółce będącej jednostką dominującą przed datą połączenia*

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

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony przez KNF prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2010 roku Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych.

**CPD S.A.****Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

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

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

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

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

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. akcjonariuszami Spółki byli\*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Coopertative Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	10 082 930	30,7%	30,7%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	5 137 222	15,6%	15,6%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	3 975 449	12,1%	12,1%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie, USA	3 701 131	11,3%	11,3%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 005 763	6,1%	6,1%
LP Alternative Fund LP	USA	2 003 981	6,1%	6,1%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji		5 956 727	18,1%	18,1%
		32 863 203	100%	100%

\* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne na dzień 31 grudnia 2016 r.

**1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej**

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 35 spółek zależnych ("Grupa CPD") oraz 1 spółka kontrolowana. W trakcie 2016 roku została zbyta spółka zależna Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (Polska), zostały uchylone likwidacje 2 spółek zależnych: Celtic Asset Management Sp. z o.o. oraz 14/110 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

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

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

Rokiem obrotowym CPD oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej - c.d.

Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje:

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

## 2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

### 2.1 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

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

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

**Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2016 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:**

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

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w listopadzie 2013 r. i obowiązują w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 r. lub po tej dacie.

Zmiany pozwalają na rozpoznawanie składek wnoszonych przez pracowników jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia w okresie, w którym praca jest wykonywana przez pracownika, zamiast przypisywać składki do okresów pracy, jeżeli kwota składki pracownika jest niezależna od stażu pracy.

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### Roczne zmiany MSSF 2010-2012

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. „Roczne zmiany MSSF 2010-2012”, które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne.

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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

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

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

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

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

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### Roczne zmiany MSSF 2012-2014

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała we wrześniu 2014 r. "Roczne zmiany MSSF 2012-2014", które zmieniają 4 standardy: MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34.

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### Zmiany do MSR 1

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

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

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

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

Grupa stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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

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



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

---

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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

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

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

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

MSSF 9, „Instrumenty finansowe” zajmuje się klasyfikacją, wyceną i ujmowaniem aktywów i zobowiązań finansowych. Kompletna wersja MSSF 9 została opublikowana w lipcu 2014 r. Standard zastępuje wytyczne określone w MSR 39 odnoszące się do klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych. MSSF 9 zachowuje, jednakże upraszcza mieszany model wyceny oraz określa trzy podstawowe kategorie wyceny aktywów finansowych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz wyceniane w wartości godziwej przez wynik. Podstawa klasyfikacji zależy od modelu biznesowego jednostki oraz cech umownych przepływów pieniężnych z aktywów finansowych.

Wymagane jest, aby inwestycje w instrumenty kapitałowe były wyceniane w wartości godziwej przez wynik z nieodwołalną możliwością przedstawienia zmian w wartości godziwej w pozostałych całkowitych dochodach w momencie początkowego ujęcia, bez możliwości późniejszego przeklasyfikowania. Pojawia się nowy model oczekiwanych strat kredytowych, który zastępuje model poniesionej straty z tytułu utraty wartości stosowany w MSR 39.

W przypadku zobowiązań finansowych nie dokonano zmian w zakresie klasyfikacji i wyceny, za wyjątkiem sposobu ujmowania zmian z tytułu własnego ryzyka kredytowego w pozostałych całkowitych dochodach dla zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik. MSSF 9 łagodzi wymogi w zakresie efektywności zabezpieczenia poprzez zastąpienie precyzyjnego testu efektywności zabezpieczenia. Wymaga on ekonomicznej relacji pomiędzy pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym, a w przypadku współczynnika zabezpieczenia, by był taki sam, jak ten, który jednostka faktycznie stosuje dla celów zarządzania ryzykiem. Bieżąca dokumentacja jest nadal wymagana, lecz jej zakres jest odmienny od tej przygotowywanej zgodnie z MSR 39.

Grupa ocenia, że zastosowanie MSSF 9 nie będzie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### **MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe**

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

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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

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

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

Grupa zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r.

Grupa ocenia, że zastosowanie MSSF 15 będzie miało niewielki wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### Objaśnienia do MSSF 15

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

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

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

Grupa zastosuje Objąśnienia do MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r.

Grupa ocenia, że zastosowanie objaśnień do MSSF 15 nie będzie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, MSSF 15 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

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

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

#### Zmiany do MSSF 16 Leasing

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

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

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

Grupa zastosuje MSSF 16 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

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

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

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2017 r.

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

#### Zmiany do MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji

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

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2017 r.

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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

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

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” adresują kwestię zastosowania nowego standardu MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Opublikowane zmiany do MSSF 4 uzupełniają opcje istniejące już w standardach i mają na celu zapobieganie tymczasowym wahaniom wyników jednostek sektora ubezpieczeniowego w związku z wdrożeniem MSSF 9.

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

#### Roczne zmiany do MSSF 2014 - 2016

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2016 r. „Roczne zmiany MSSF 2014-2016”, które zmieniają 3 standardy: MSSF 12 „Ujawnienia udziałów w innych jednostkach”, MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz zmiany dotyczące zakresu standardów, ujmowania oraz wyceny, a także zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne.

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

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

#### Zmiany do MSR 40: reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

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

Grupa zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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

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

Grupa jest w trakcie analizowania wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

### 2.2 Konsolidacja

#### (a) Jednostki zależne

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

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

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

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

Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nie posiadających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów w kapitale własnym przejmowanej jednostki na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

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

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

#### (b) Jednostki współkontrolowane

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

## CPD S.A.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 2.2 Konsolidacja - c.d.

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

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
1	Mandy Investments Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2	Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
3	Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4	Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
5	Blaise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6	Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
7	IMES Poland Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%
8	Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
9	Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
10	Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
11	Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
12	Buffy Holdings No 1 Ltd	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
13	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	Polska	Buffy Holdings No 1 Ltd	100%	100%
14	Celtic Trade Park Kft	Węgry	Celtic Investments Limited	100%	100%
15	Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Blaise Investments Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	0% 0%	99% 1%
16	Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (*)	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Smart City Sp. z o.o.	49% 1%	49% 1%
17	2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
18	3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
19	4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
20	5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
21	6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
22	7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
23	8/126 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
24	9/151 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
25	10/165 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%

(\*) jednostka wspólnie kontrolowana

**CPD S.A.****Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****2.2 Konsolidacja - c.d.**

	<b>Nazwa</b>	<b>Państwo</b>	<b>Udziałowiec</b>	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
26	11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
27	12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
28	13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
29	14/119 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
30	16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
31	15/167 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
32	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
33	19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
34	20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
35	Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
36	Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
37	Smart City Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%

**2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD**

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy CPD:

- 15 grudnia 2016 r. nastąpiła sprzedaż jednostki zależnej Blaise Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

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

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

*(b) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD*

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



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

---

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych c.d.

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

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

### 2.5 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.5 Nieruchomości inwestycyjne - c.d.

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

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

### 2.6 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

### 2.7 Leasing

#### (a) Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingodawcą

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

#### (b) Spółka wchodzącą w skład grupy jest leasingobiorcą

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



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.7 Leasing - cd

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

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

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

### 2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

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

### 2.9 Wartość firmy

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

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

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

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

### 2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania, takie jak wartość firmy, nie podlegają amortyzacji, lecz corocznie są testowane pod kątem możliwej utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębne przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Niefinansowe aktywa, inne niż wartość firmy, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.11 Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

Do tej kategorii Grupa zalicza również środki pieniężne. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy.

### 2.12 Zapasy

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

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

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

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

Na koszty projektowe składają się:

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

---

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

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

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

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

### 2.14 Kapitał podstawowy

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału podstawowego.

### 2.15 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych koszt zamortyzowany równy jest wartości nominalnej.

### 2.16 Kredyty i pożyczki

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

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

### 2.17 Koszty finansowania

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.18 Złożone instrumenty finansowe

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

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

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

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

### 2.19 Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

### 2.20 Podatek dochodowy

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.21 Odroczonego podatek dochodowy

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

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

### 2.22 Świadczenia pracownicze

#### a) Zobowiązania emerytalne

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

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

#### b) Wynagrodzenia w formie akcji

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

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

### 2.23 Rezerwy

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

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



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.24 Ujmowanie przychodów

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

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

#### (a) Przychody z najmu

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

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

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

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

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

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

#### (d) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

### 2.25 Koszty

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

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, odpis z tytułu utraty wartości jest ujmowany natychmiast jako koszt. Wartość bilansową sprzedanych zapasów ujmuje się jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

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

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

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

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

### 2.26 Dywidenda

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****2.27 Koszty finansowe z tytułu odsetek**

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

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

**2.28 Płatności oparte na akcjach**

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

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

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

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

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

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

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Zadłużenie w walutach obcych - EUR	152 855	157 933
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
FX gains/losses due to change in FX rate	1 529	1 579
Tarcza podatkowa	290	300
Wpływ na wynik netto	1 238	1 279



## CPD S.A.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3.1 Czynniki ryzyka finansowego - c.d.**

## (ii) Ryzyko cenowe

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

## (iii) Ryzyko stóp procentowych

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

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	118 980	119 893
Koszty odsetek	7 948	8 973
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	1 190	1 199
Tarcza podatkowa	226	228
Wpływ na wynik netto	964	971

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania na 31.12.2016 r. są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

## (b) Ryzyko kredytowe

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

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

W odniesieniu do należności z tytułu usług najmu Grupa ma ustanowione zabezpieczenia w postaci depozytów gotówkowych lub gwarancji bankowych, a w przypadku należności z tytułu sprzedaży budynków poprzez depozyt u niezależnego agenta. Grupa jest również narażona na ryzyko kredytowe w związku z nabytymi obligacjami, odnośnie których nie ma ustanowionych zabezpieczeń. Ocena ryzyka kredytowego w stosunku do należności nieobjętych zabezpieczeniami bazuje na: ocenie pozycji finansowej wierzycieli, doświadczeniach z przeszłej współpracy oraz innych czynnikach.

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

Odpisy aktualizacyjne dokonuje się w odniesieniu do:

- dla należności przeterminowanych 91-180 dni, odpis dokonywany jest w wysokości 50 % wartości należności przeterminowanych,
- dla należności przeterminowanych powyżej 180 dni, odpis dokonywany jest w wysokości 100% wartości należności przeterminowanych.

## CPD S.A.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 3.1 Czynniki ryzyka finansowego - c.d.

## (c) Ryzyko płynności

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 77 531 tys. zł (w tym zobowiązania z tyt. kredytów bankowych 7 206 tys. zł) i są niższe niż aktywa obrotowe (nie licząc aktywów przeznaczonych do sprzedaży) o 31 867 tys. zł. Szczegółowy opis sytuacji odnośnie zobowiązań z tytułu kredytów wykazanych w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2016 r. jako kredyty finansowe, oraz ocena ryzyk z tym związanych przez Zarząd zostały przedstawione w notce 13 "Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy".

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

Na dzień 31.12.2016	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	9 176	87 341	166 617
Wyemitowane obligacje	35 154	29 742	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	28 376	2 091	0
	<b>72 706</b>	<b>119 174</b>	<b>166 617</b>
Na dzień 31.12.2015	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	10 099	27 305	271 495
Wyemitowane obligacje	1 279	67 676	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	16 340	2 070	0
	<b>27 718</b>	<b>97 051</b>	<b>271 495</b>

## 3.2 Zarządzanie kapitałem

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

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

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

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

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Kredyty razem, w tym leasing finansowy (nota 13)	146 084	152 003
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji (nota 14)	64 896	68 955
Zobowiązania handlowe i inne (nota 12)	37 262	18 782
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 9)	-89 999	-26 073
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>158 243</b>	<b>213 667</b>
Kapitał własny	446 903	450 831
<b>Kapitał razem</b>	<b>605 146</b>	<b>664 498</b>
<b>Współczynnik struktury finansowania</b>	<b>26,1%</b>	<b>32,2%</b>

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4 Ważne oszacowania i osądy księgowe

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

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

#### *Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych*

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

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

Założenia przyjęte do modelu wyceny:

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

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

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

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

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

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

Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

Na dzień 31.12.2016 wartość transakcji IRS wynosi 967 tys. PLN.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4 Ważne oszacowania i osądy księgowe - c.d.

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

Zgodnie z informacją zamieszczoną w notcie 2.2 „Zmiany w strukturze Grupy” w dniu 10 września 2014 r. została podpisana umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązаныmi z Grupą 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.

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

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. Pierwotnie strony umowy inwestycyjnej planowały, że tereny te zostaną przeniesione do innej spółki celowej należącej w 100% do CPD SA. Jednakże w I półroczu 2016 roku strony zmieniły plany i zdecydowały, że te tereny zostaną w spółce celowej Smart City. Ponadto w momencie zaciągnięcia kredytu finansującego realizację projektu mieszkaniowego Smart City część gruntów oświatowych została obciążona hipoteką.

W związku z tym w I półroczu 2016 roku Grupa zdecydowała, że grunt oświatowy też jest elementem wspólnego przedsięwzięcia i będzie rozliczany metodą praw własności.

W efekcie tej zmiany CPD rozpoznało w I półroczu 2016 roku zerowy wynik na wniesieniu terenów przeznaczonych pod oświatę i drogi do wspólnego przedsięwzięcia (JV) zgodnie z poniższymi postanowieniami MSSF 11:

- Kiedy jednostka zawiera transakcję objętą wspólnym przedsięwzięciem, taką jak sprzedaż lub wniesienie aportem aktywów, transakcja jest zawierana ze współnikami wspólnego przedsięwzięcia i strona dokonująca sprzedaży/wnosząca aktywa aportem powinna rozpoznać wynik na takiej transakcji tylko w proporcji, w jakiej pozostali współnicy mają udziały we wspólnym przedsięwzięciu.

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

- aktywa i zobowiązania objęte umową inwestycyjną zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, a strony umowy inwestycyjnej mają równe prawa do podziału zysku, aktywów oraz zobowiązań (po 50%);

- grunt przeznaczony na drogi i cele oświatowe i związane z nim zobowiązania zostały potraktowane również jako wspólne przedsięwzięcie i rozliczone metodą praw własności, z tym że Grupa CPD posiada 100% praw do podziału zysku, aktywów i zobowiązań, a Grupa Unibep nie posiada żadnych praw do tych gruntów.

#### **Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych**

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

---

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

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

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

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

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

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 470.227 m<sup>2</sup>
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 41.428 m<sup>2</sup>
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 10.907 m<sup>2</sup>; zakładana stawka najmu pow. biurowej 11 EUR za m<sup>2</sup>; stopa kapitalizacji 8%

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

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

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	przewidywane stawki czynszów za m <sup>2</sup>	stopa dyskonta
budynki biurowe	metoda dochodowa/ poziom 3	7,75% - 9,00%	9,36-11,75	9% - 10%
grunt w Ursusie - przeznaczenie mieszkalno-komercyjne oraz na cele publiczne	metoda rezydualna / poziom 3 oraz metoda porównawcza/ poziom 2	n/d	n/d	3,00%

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie metod i założeń przyjętych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartościach godziwych (wraz z informacją odnośnie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych) - 31.12.2015:

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	przewidywane stawki czynszów za m <sup>2</sup>	stopa dyskonta
budynki biurowe	metoda inwestycyjna/ poziom 3	7,75% - 9,00%	9,34-11,75	9% - 10%
grunt w Ursusie - przeznaczenie mieszkalno-komercyjne i na cele publiczne	metoda rezydualna / poziom 3 oraz metoda porównawcza/ poziom 2	n/d	n/d	3,00%

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

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

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

Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnych	Wartość godziwa	Zmienna szacunkowa	Zakładana fluktuacja zmiennej szacunkowej	Wpływ na wycenę
dochodowa	161 919	stopa kapitalizacji	+/- 0,25 pp	-2 743 / 2 831
		stopa dyskontowa	+/- 0,25 pp	-2 787 / 2 831
		stawka najmu	+/- 5%	7 167 / 7 167
rezydualna	333 570	stopa dyskontowa	+/- 0,25 pp	-1 637 / 1 637
		koszt budowy 1 m2	+/- 1,4%	-25 321 / 25 417
		cena sprzedaży 1m2	+/- 0,9%	14 153 / -14 056
porównawcza	37 080	n/d	n/d	n/d
skapitalizowane użytkowanie wieczyste gruntów	26 137	stopa dyskontowa	+/- 0,25 pp	-717 / 763
<b>558 706</b>				

**Podatek dochodowy**

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnowiatowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku.

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



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

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

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2016</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2015</b>
<b>Stan na początku roku/okresu</b>	<b>651 094</b>	<b>581 386</b>
Nakłady inwestycyjne	11 355	5 927
Nabycie	0	23 990
Zbycie nieruchomości	(4 574)	0
Zbycie nieruchomości w związku z zawarciem wspólnego przedsięwzięcia	0	(16 620)
Przeniesienie do wspólnego przedsięwzięcia	(16 012)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do wspólnego przedsięwzięcia	( 519)	0
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki	(68 746)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(4 829)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	( 581)	0
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	( 44)	2 847
Przekazanie M. St. Warszawa działek drogowych w Ursusie	0	(5 818)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(13 160)	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	4 722	59 382
	<b>558 706</b>	<b>651 094</b>

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku zgodnie z następującymi normami i przepisami: Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the "Red Book") opublikowanymi w lutym 2003 r., które weszły w życie 1 maja 2003 r., oraz Professional Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez RICS, które weszły w życie 30 marca 2012 r.

W oparciu o wyceny dokonane przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2016 r. łączna wartość godziwa nieruchomości (prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "nieruchomości inwestycyjne") będących w posiadaniu Grupy wyniosła 532,6 mln PLN (wartość nie uwzględniająca zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania w kwocie 26 mln PLN) i była niższa o 86,4 mln PLN od analogicznej wartości wykazanej na koniec roku 2015. Spadek wartości nieruchomości nastąpił głównie w wyniku zbycia nieruchomości inwestycyjnej w toku zbycia udziałów w spółce Blaise Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k. (wartość zbytej nieruchomości 68,7 mln PLN), jak również w związku z przeniesieniem nieruchomości należących do spółek 11/162 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k. oraz 18 Gaston Investments Sp. z o.o. sp.k. (część) do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W ciągu 2016 roku Grupa rozpoznała zysk na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4,7 mln PLN.

W związku z umową inwestycyjną zawartą w dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Lakią Enterprises Ltd dotyczącą realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą i przystąpieniem w dniu 9 marca 2015 r. Unidevelopment S.A. do spółki komandytowej Smart City w charakterze komandytariusza, Grupa wydzieliła aktywa i zobowiązania dotyczące wspólnego przedsięwzięcia. Wartość gruntu inwestycyjnego związanego ze wspólnym przedsięwzięciem wyniosła 16,6 mln PLN. Jednocześnie w ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określiły, że część gruntów (oraz wszelkich kosztów i przychodów z nimi związanych) posiadanych przez spółkę Smart City zostanie pod 100% kontrolą Grupy CPD. W I półroczu 2016 roku Grupa zdecydowała, że grunt oświatowy (o wartości 16 mln PLN) też jest elementem wspólnego przedsięwzięcia i będzie rozliczany metodą praw własności, w związku z powyższym grupa przeniosła go do wspólnego przedsięwzięcia.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

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

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne, które w 2016 r. wynosiły 11 355 tys. PLN dotyczyły głównie kosztów rozbiórki na przygotowanie aktywów do sprzedaży oraz nakładów na nabycie sieci ciepłowniczych w Ursusie. Dalsze informacje dotyczące wyceny na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w notcie 4.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

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

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Nieruchomość inwestycyjna wg zewnętrznej wyceny	532 569	618 984
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	26 137	32 110
<b>Nieruchomość inwestycyjna wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>558 706</b>	<b>651 094</b>

W związku ze zbyciem części nieruchomości w Ursusie posiadanych przez Challenge Eighteen Grupa zanotowała stratę w wysokości 2 475 tys. zł.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
- przynoszących dochody z czynszów	4 096	3 987
- pozostałych	245	109
	<b>4 341</b>	<b>4 096</b>

**6 Wartość godziwa zabezpieczeń**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Aquarius	25 394	26 336
Ursus	80 660	76 380
Cybernetyki 7b (Solar)	31 676	31 578
IRIS	104 849	101 850
	<b>242 579</b>	<b>236 144</b>

Nieruchomości: Aquarius, Cybernetyki 7B (Solaris) oraz IRIS stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych, z czego umowy z mBank na kwotę 57 914 tys. zł. oraz BZ WBK na kwotę 101 850 tys. zł.

Hipoteka założona na działkach położonych w Ursusie, należących do spółek zależnych 7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., 12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. oraz 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. stanowi zabezpieczenie obligacji wyemitowanych w styczniu 2015 r. (o nominalnej wartości 30 mln PLN).

Hipoteka założona na działkach położonych w Ursusie, należących do spółek zależnych 16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., 19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. stanowi zabezpieczenie roszczeń dotyczących zwrotu zadatku, wynikających z Warunkowej Umowy sprzedaży praw i obowiązków w spółce 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (poręczenie do łącznej kwoty 12 mln zł, ważne do dnia 30 czerwca 2020 r.).

## CPD S.A.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Należności handlowe	1 715	1 292
Rozliczenie międzyokresowe kosztów	5 060	5 268
Należności publicznoprawne	3 368	2 678
Należności od jednostek powiązanych	86	18
<b>Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe</b>	<b>10 229</b>	<b>9 256</b>
Należności długoterminowe	365	0
<b>Razem należności handlowe i należności pozostałe</b>	<b>10 594</b>	<b>9 256</b>

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej. Większość należności handlowych z tytułu najmu jest zabezpieczonych. Grupa CPD wymaga od swoich najemców zabezpieczenia w postaci ekwiwalentu w wysokości miesięcznego - trzymiesięcznego czynszu. Należności z tytułu najmu są głównie zabezpieczone poprzez depozyty bankowe.

Największą pozycją Należności handlowych oraz pozostałych należności stanowią rozliczenia międzyokresowe kosztów. Pozycja ta obejmuje głównie saldo związane z liniowym rozliczaniem przychodów z tytułu najmu w przypadku najemców, którzy w początkowym okresie mają zagwarantowane okresy bezczynszowe, lub gdy płacona stawka za wynajem w tym pierwszym okresie jest istotnie niższa. Łączne saldo z tego tytułu na 31.12.2016 r. wyniosło 2,4 mln PLN. Drugim istotnym saldem na należnościach są przedpłacone prowizje rozliczane w czasie - na dzień 31.12.2016 1,4 mln PLN.

Grupa CPD ujęła stratę w wysokości 185 tys. PLN z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2016 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2015 r.: 235 tys. PLN). Strata została ujęta w pozycji "pozostałe koszty administracyjne" w skonsolidowanym wyniku finansowym.

**Należności handlowe**

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Bieżące	1 715	1 292
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	319	371

**Należności pozostałe**

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	313	313

**Utrata wartości należności**

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
- <i>należności handlowe:</i>		
Bilans otwarcia	684	570
- zwiększenia	185	235
- zmniejszenia (rozwiązanie odpisu)	( 237)	( 121)
Bilans zamknięcia	<b>632</b>	<b>684</b>

Maksymalna kwota narażenia na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy odpowiada kwocie wartości bilansowej należności. Zdaniem Zarządu nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa CPD ma dużą grupę najemców.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****8 Zapasy**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Produkcja w toku	2 810	2 950
Wyroby gotowe	820	560
Towary handlowe	1 838	1 786
	<b>5 468</b>	<b>5 296</b>

Wyroby gotowe obejmowały zakończoną inwestycję Koszykowa (Polska), natomiast towary handlowe - inwestycje w Czosnowie, Nowej Piasecznicy, Lesznowoli, Jaktorowie, w Alsonemedi (Węgry). Kamienica w Łodzi klasyfikowana była jako produkcja w toku.

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>Na początku roku/okresu</b>	<b>5 296</b>	<b>6 525</b>
Nakłady inwestycyjne	31	70
Odpis aktualizujący wartość	( 1)	(1 312)
Różnice kursowe	142	13
<b>Na dzień bilansowy</b>	<b>5 468</b>	<b>5 296</b>

**9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 145	19 209
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 324	3 204
Krótkoterminowe depozyty bankowe	75 530	3 660
	<b>89 999</b>	<b>26 073</b>

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

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

**10 Wspólne przedsięwzięcia**

W dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd została podpisana umowa inwestycyjna dotycząca realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., przy czym część działki zostanie wydzielona i przekazana bądź sprzedana m.st. Warszawa, bądź innemu podmiotowi, pod drogi publiczne i cele oświatowe.

W dniu 9 marca 2015 r. spółka Unidevelopment S.A. przystąpiła do spółki komandytowej w charakterze komandytariusza.

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

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	32 572	14 512
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>14 512</b>	<b>0</b>
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia		15 472
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	3 680	( 911)
Włączenie gruntu oświatowego do wspólnego przedsięwzięcia i zobowiązań (nota 4)	14 511	0
Pozostałe korekty	( 131)	( 49)
<b>Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia</b>	<b>32 572</b>	<b>14 512</b>

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****10 Wspólne przedsięwzięcia - c.d.**

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku została zaprezentowana w poniższej tabeli:

	<b>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</b>	
	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>14 121</b>	<b>27</b>
Środki trwałe	22	27
Nieruchomości inwestycyjne	14 099	0
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>79 590</b>	<b>30 876</b>
Zapasy	56 267	21 091
Należności	5 293	8 648
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 030	1 137
<b>Suma aktywów</b>	<b>93 711</b>	<b>30 903</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>28 767</b>	<b>1 874</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	25 829	1 874
Rezerwy	2 938	0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>12 230</b>	<b>0</b>
Kredyty	12 230	0
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>40 997</b>	<b>1 874</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>52 714</b>	<b>29 029</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	12 599	0
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	20 058	14 515
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	( 19)	22
Korekty konsolidacyjne	( 66)	( 25)
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>32 572</b>	<b>14 512</b>

Grupa rozpoznała zysk w związku ze wzrostem wartości wspólnego przedsięwzięcia w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 3.680 tys. PLN.

**11 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji w tysiącach		Wartość akcji	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Akcje zwykłe serii B	32 336	32 336	3 233	3 233
Akcje zwykłe serii C	163	163	16	16
Akcje zwykłe serii D	76	76	8	8
Akcje zwykłe serii E	89	89	9	9
Akcje zwykłe serii F	199	199	20	20
<b>Razem</b>	<b>32 863</b>	<b>32 863</b>	<b>3 286</b>	<b>3 286</b>

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 3.286 tys. PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego. Wyemitowane akcje nie posiadają uprzywilejowania. Każda z wyemitowanych akcji posiada wartość nominalną 10 gr. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****12 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania****Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Kaucje najemców	2 091	2 070

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Zobowiązania handlowe	1 451	1 279
Pozostałe zobowiązania	8 448	322
Otrzymane zadatki	5 000	0
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	6 795	372
Kaucje najemców	352	120
Rozliczenia międzyokresowe bierne	13 125	14 619
<b>Razem</b>	<b>35 171</b>	<b>16 712</b>

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

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

Pozostałe zobowiązania dotyczą głównie nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w Ursusie.

Otrzymany zadatek wynika z przedwstępnej umowy sprzedaży praw i obowiązków współnika w 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Największą część rozliczeń międzyokresowych biernych na 31 grudnia 2016 r. stanowi rezerwa na potencjalne ryzyko podatkowe w kwocie 12,2 mln zł.

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

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	112 094	112 364
Pochodny instrument finansowy IRS	647	0
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 137	32 110
	<b>138 878</b>	<b>144 474</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	6 886	7 529
Pochodny instrument finansowy IRS	320	0
	<b>7 206</b>	<b>7 529</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>146 084</b>	<b>152 003</b>

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 42 167 tys PLN (z czego 1 837 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 40 330 prezentowane jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 76 813 tys PLN (z czego 5 049 tys. PLN prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe oraz 71 764 tys. PLN jako część długoterminowa).



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy c.d.**

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5.367.386 EUR, a Robina Investments 4.156.358 EUR. 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.

Zgodnie z warunkami umowy kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK z dnia 12 sierpnia 2011 r. (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) ostateczna spłata kredytu budowlanego udzielonego spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o. przypadła w jednym z poniższych terminów:

- w przypadku uzyskania konwersji kredytu z budowlanego na inwestycyjny, ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 12 sierpnia 2019 r., w przeciwnym przypadku
- termin ostatecznej spłaty upływał 31 grudnia 2014 r.

W odniesieniu do Kredytu VAT (linia kredytowa w ramach umowy z BZ WBK) ostateczna spłata nastąpiła 31 grudnia 2014 r.

W związku ze spełnieniem warunków pozwalających na przekonwertowanie kredytu i tym samym na zmianę daty ostatecznej spłaty kredytu, w dniu 29 maja 2015 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej z dnia 12 sierpnia 2011 r., Na mocy Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie konwersji, refinansowania i finansowanie kosztów wykończenia powierzchni najmu i zapłatę Dywidendy;
- termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku;
- konwersja oznacza wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez konwersję Kwoty Zadłużenia w ramach Transzy A na Kwotę Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostają bez zmian.

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

Oprocentowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne jest zmienne i wynosi:

- kredyt w BZ WBK SA marża 2,15% + EURIBOR 1M
- kredyty w mBanku Hipotecznym SA marża 2,80% + EURIBOR 6M

Zgodnie z powyższymi umowami kredytowymi Spółka raportuje do instytucji finansujących wskaźniki finansowe – kowenanty, oparte o pokrycie obsługi długu, przewidywane pokrycie obsługi długu, obsługę zadłużenia. Kluczowym wskaźnikiem, który jest powszechnie używany, jest wskaźnik pokrycia obsługi długu (DSCR), który informuje odbiorcę ilu krotnie przepływy pieniężne generowane przez projekt pokrywają wydatki związane z harmonogramową obsługą długu. Warto zauważyć, że wskaźnik ten, którego kalkulacja oparta jest na standardowych schematach rynkowych, nie uwzględnia salda środków pieniężnych zgromadzonych na projekcie. Na dzień 31.12.2016 oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji żaden z raportowanych wskaźników nie został naruszony.

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 967 tys. PLN. Metoda wyceny transakcji IRS została zaprezentowana w nocie 4.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 5).



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy c.d.**

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Spląty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności :</b>		
do 1 roku	10	261
od 1 roku do 5 lat	277	318
ponad 5 lat	25 850	31 531
	<b>26 137</b>	<b>32 110</b>
	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:</b>		
do 1 roku	1 970	2 570
od 1 roku do 5 lat	7 881	9 120
ponad 5 lat	133 983	177 316
	<b>143 834</b>	<b>189 006</b>
<b>Przyszłe koszty finansowe</b>	<b>(117 697)</b>	<b>(156 896)</b>
	<b>26 137</b>	<b>32 110</b>

Ekspozycja kredytów i pożyczek Grupy CPD, wyłączając leasing finansowy, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
6 miesięcy lub mniej	3 473	2 383
od 6 do 12 miesięcy	3 413	5 146
od 1 roku do 5 lat	79 460	18 185
ponad 5 lat	32 634	94 179
	<b>118 980</b>	<b>119 893</b>

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek w przybliżeniu odpowiada ich wartości godziwej.

Wartość bilansowa (w PLN) kredytów i pożyczek Grupy CPD jest denominowana w następujących walutach:

Waluta	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
EUR	118 980	119 893
	<b>118 980</b>	<b>119 893</b>

W związku z zaciągniętym kredytem w mBanku Hipotecznym SA, Lokia Enterprises Ltd ustanowiła w 2014 roku na rzecz mBanku zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółek Lokia Investments oraz Robin Investments do wysokości odpowiednio 5,85 mln EUR (Lokia) oraz 4,45 mln EUR (Robin).

W związku z zaciągniętym kredytem w BZ WBK, Lokia Enterprises Ltd ustanowiła w 2011 roku na rzecz BZ WBK zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investments do wysokości 40,3 mln EUR oraz 4,2 mln PLN.

**14 Wyemitowane obligacje**

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****14 Wyemitowane obligacje - cd**

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

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

**Długoterminowe**

Wyemitowane obligacje	29 742	56 041
Element wbudowany	0	11 635

**Krótkoterminowe**

Wyemitowane obligacje	29 852	0
Element wbudowany	4 023	0
Wyemitowane obligacje - odsetki	1 279	1 279
	<b>64 896</b>	<b>68 955</b>

**Obligatariusze na dzień bilansowy**

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 14 Wyemitowane obligacje - cd

Wbudowany element pochodny wynika z:

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

Sposób wyceny wbudowanego elementu pochodnego, opisano w nocie 4.

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.

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

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

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

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

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

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

Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 9,1% w skali roku.

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

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

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

### 15 Odroczony podatek dochodowy

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych naliczonych przez te same władze podatkowe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****15 Odroczoney podatek dochodowy - cd.**

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą</b>	<b>20 191</b>	<b>20 161</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(20 191)	(19 609)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>0</b>	<b>552</b>
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	0	0
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	0	552
	<b>0</b>	<b>552</b>
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą</b>	<b>40 439</b>	<b>40 515</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(20 191)	(19 609)
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie, z tego:</b>	<b>20 248</b>	<b>20 906</b>
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	20 248	20 906
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	0	0
	<b>12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016</b>	
Zmiana stanu aktywa z tyt. Podatku odroczonego	30	
Zmiana stanu rezerwy z tyt. Podatku odroczonego	( 76)	
<b>Razem zmiana stanu, w tym:</b>	<b>106</b>	

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w trakcie roku przedstawia się w sposób następujący:

**Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)**

	2014	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych	2015
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	16 464	7 363	0	23 827
Naliczone odsetki od pożyczek	15 880	267	0	16 147
Rezerwa na przychody	391	122	0	513
Różnice kursowe	62	( 34)	0	28
Pozostałe	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>32 797</b>	<b>7 718</b>	<b>0</b>	<b>40 515</b>

	2015	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych	2016
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	23 827	(7 268)	0	16 559
Naliczone odsetki od pożyczek	16 147	1 253	0	17 400
Rezerwa na przychody	513	5 910	0	6 423
Różnice kursowe	28	29	0	57
Pozostałe	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>40 515</b>	<b>( 76)</b>	<b>0</b>	<b>40 439</b>

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****15 Odroczoney podatek dochodowy - c.d.****Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)**

	2014	Obciążenie wyniku *	Obciążenie pozostałych całkowitych dochodów	2015
Naliczone, niespłacone odsetki	592	698	0	1 289
Różnice kursowe	633	( 17)	0	616
Rezerwy	15	27	0	42
Wycena wartości godziwej nieruchomości	416	( 416)	0	0
Pozostałe	15 535	73	0	15 608
Straty podatkowe	2 310	296	0	2 607
	19 501	661	0	20 162

	2015	Obciążenie wyniku	Obciążenie pozostałych całkowitych dochodów	2016
Naliczonego, niespłacone odsetki	1 289	780	0	2 069
Różnice kursowe	616	4	0	620
Rezerwy	42	82	0	124
Wycena wartości godziwej nieruchomości	0	0	0	0
Pozostałe	15 608	( 447)	0	15 161
Straty podatkowe	2 607	( 390)	0	2 217
	20 162	29	0	20 191

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Straty podatkowe	11 668	13 716
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki)	10 889	6 784
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	83 711	85 611
przejściowe	106 268	106 111
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	<b>20 191</b>	<b>20 161</b>
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego w ramach poszczególnych spółek	(20 191)	(19 609)
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	<b>0</b>	<b>552</b>

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej oraz ujemnych różnic przejściowych do rozliczenia ujmuje się tylko w takim zakresie w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych oraz strat podatkowych.

**Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2016**

	2017	2018-2019	2020-2021	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczoney	1 074	9 938	658	11 670
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	79 983	14 534	17 350	111 867

**Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2015**

	2016	2017-2018	2019-2020	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczoney	3 159	6 771	3 786	13 716
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	81 374	90 297	11 179	182 850

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****16 Przychody**

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Przychody z najmu	13 376	12 666
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	825	185
Usługi związane z najmem	5 797	5 884
Usługi księgowo	24	0
	<b>20 022</b>	<b>18 735</b>

W 2016 roku dominująca pozycja w przychodach to przychody z najmu. Kolejną istotną pozycję przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży usług związanych z najmem (5.797 tys. PLN).

W 2015 roku dominująca pozycja w przychodach to przychody z najmu. Kolejną istotną pozycję przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży usług związanych z najmem (5.884 tys. PLN).

Grupa wynajmuje nieruchomości w ramach leasingu operacyjnego.

Grupa przyjęła poniższy model standardowych umów najmu:

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w PLN),
- określony okres najmu bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.

Przyszłe skumulowane minimalne przychody z tytułu nieodwołalnych umów najmu:

	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
nie dłużej niż 1 rok	12 687	10 538
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	23 411	27 710
dłużej niż 5 lat	5 533	3 044
	<b>41 631</b>	<b>41 292</b>

**17 Koszt własny sprzedaży**

	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	1	1 312
Koszt wykonanych usług	2 050	2 187
	<b>2 051</b>	<b>3 499</b>

W bieżącym roku zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów wynikała ze wzrostu wartości nieruchomości Koszykowa (kwota 260 tys. PLN) i Nowa Piasecznica (kwota 50 tys. PLN), oraz ze spadku wartości nieruchomości w Łodzi (kwota 161 tys. PLN), w Czosnowie (kwota 150 tys. PLN).

W 2015 roku zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów wynikała ze wzrostu wartości nieruchomości Koszykowa (kwota 190 tys. PLN), oraz ze spadku wartości nieruchomości w Łodzi (kwota 1.220 tys. PLN), w Czosnowie (kwota 160 tys. PLN), w Nowej Piasecznicy (kwota 30 tys. PLN), w Jaktorowie (kwota 90 tys. PLN), i w Magdalence (kwota 2 tys. PLN).

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****18 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Koszty pracownicze	1 305	1 255
Utrzymanie nieruchomości	4 111	4 042
Podatki od nieruchomości	1 067	2 953
Użytkowanie wieczyste	723	1 039
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	236	219
	<b>7 442</b>	<b>9 508</b>

**19 Pozostałe przychody**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	107	1 609
Umorzone lub przedawnione zobowiązania	0	101
Wynik na sprzedaży środków trwałych	4	0
Otrzymane kary umowne	2 519	5
Pozostałe	380	3 799
	<b>3 010</b>	<b>5 514</b>

Pozostałe przychody operacyjne osiągnięte w 2016 r. dotyczą głównie otrzymanych kar umownych.

W dniu 21 lipca 2016 r. spółki zależne zawarły porozumienia z syndykiem masy upadłości działającym na rzecz Energetyki Ursus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej. Syndyk zobowiązał się w nich do zapłaty na rzecz spółek zależnych CPD S.A. wynagrodzenia o charakterze odszkodowawczym w łącznej kwocie 2.471 tys. zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należących do wyżej wymienionych spółek zależnych CPD S.A.

**20 Koszty administracyjne - pozostałe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Usługi doradcze	5 006	7 932
Wynagrodzenie audytora	274	207
Transport	12	85
Podatki	275	364
Utrzymanie biura	1 450	1 593
Pozostałe usługi	221	328
Koszty związane z nieodliczanym VAT	393	285
Odpisy z tytułu utraty wartości należności	185	235
Pozostałe koszty	173	184
	<b>7 989</b>	<b>11 213</b>

W grupie pozostałych kosztów administracyjnych w 2016 roku Grupa odnotowała spadek kosztów usług doradczych w stosunku do 2015 roku o 2,9 mln PLN.



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****21 Przychody i koszty finansowe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Koszty z tytułu odsetek:		
- kredyty bankowe	(2 881)	(3 604)
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	(2 405)	(2 429)
- odsetki z tytułu obligacji	(4 932)	(4 932)
- pozostałe koszty odsetek	( 135)	( 437)
Różnice kursowe netto	(5 149)	( 457)
Wycena obligacji	( 106)	( 84)
Wynik na zmianie spółki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	0	( 972)
Pozostałe koszty finansowe	0	( 465)
Koszty finansowe z tytułu wyceny instrumentu pochodnego IRS	( 967)	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(16 575)</b>	<b>(13 380)</b>
Przychody z tytułu odsetek:		
- odsetki bankowe	59	1 206
- odsetki od jednostek niepowiązanych	40	240
Przychody finansowe z tytułu wyceny instrumentu pochodnego wbudowanego w wyemitowane obligacje	7 612	7 180
Wycena kosztu zamortyzowanego	435	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>8 146</b>	<b>8 626</b>
<b>Działalność finansowa netto</b>	<b>(8 429)</b>	<b>(4 754)</b>

**22 Podatek dochodowy**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Podatek bieżący	6 435	13
Podatek odroczony (Nota 15)	( 106)	7 057
	<b>6 329</b>	<b>7 070</b>

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 12,5%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułach własności są zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 5%. W takich przypadkach 50% odsetek może zostać wyłączona z opodatkowania podatkiem dochodowym stąd efektywne obciążenie podatkowe wynosi w przybliżeniu 15%. W pewnych przypadkach dywidendy otrzymane z zagranicy mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 15%.

	Obowiązująca stopa podatkowa	Podstawa do opodatkowania	Podatek wg obowiązującej stopy w danym kraju	Różnica w kwocie podatku wg lokalnej stawki a stawki 19%
Państwo:				
Cypr	12,5%	(12 140)	1 518	( 790)
Węgry	10%	( 73)	7	( 7)
				<b>( 796)</b>

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****22 Podatek dochodowy c.d.**

Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>2 473</b>	<b>53 418</b>
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	( 470)	(10 149)
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych mających zastosowanie dla spółek Grupy oraz podatku od korekt konsolidacyjnych	796	432
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	(3 014)	( 984)
- wykorzystanie nie aktywowanych wcześniej strat podatkowych	1 913	340
- nie ujęte różnice przejściowe w spółkach zagranicznych	(2 307)	(1 238)
– korekt związanych z rozwiązaniem aktywa od utraty wartości udziałów w spółkach zależnych	(6 390)	0
– wycena nieruchomości	729	4 969
– wycena instrumentu wbudowanego	1 446	1 364
– pozostałe	968	(1 804)
<b>Obciążenie podatkiem</b>	<b>(6 329)</b>	<b>(7 070)</b>

**23 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Zysk przed opodatkowaniem	2 473	53 418
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	206	188
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	30	32
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(215)	( 23)
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	5 019	202
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(4 722)	(59 382)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(3 680)	911
– wyniku ze zmiany jednostki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	0	972
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	(7 612)	(7 180)
– kosztów z tytułu odsetek	7 833	8 212
– przychodów z tytułu odsetek	( 50)	( 240)
– utraty wartości zapasów	1	1 312
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	106	84
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	2 475	0
– wyniku ze zbycia środków trwałych	( 4)	0
– wyniku ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	( 148)	0
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	967	0
– inne korekty	100	( 59)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(1 327)	187
– zmiana stanu zapasów	( 31)	( 70)
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych	12 848	( 952)
	<b>14 269</b>	<b>(2 388)</b>

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

---

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 24 Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary. Według wiedzy Zarządu spółek wchodzących w skład Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie istotnych zobowiązań w tym zakresie.

W związku z kredytem udzielonym przez Bank BZ WBK S.A. spółce zależnej Belise Investments Sp. z o.o. realizującej projekt IRIS przy ulicy Cybernetyki 9 w Warszawie, CPD S.A. udzieliła poręczenia na okres nie późniejszy niż do 12 sierpnia 2022 roku:

- a) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia wszelkich przekroczeń kosztów realizacji projektu poza koszty zdefiniowane w umowie kredytowej, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR;
- b) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty, do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR,
- c) Kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane), aby wskaźnik pokrycia obsługi długu był nie mniejszy niż 100% (tzn. wpływy z tytułu umów najmu powinny pokrywać koszty pokrycia obsługi długu), do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W związku z emisją obligacji w styczniu 2015 r. przez CPD S.A. spółki 7/120 Gaston Investments Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz Blaise Gaston Investments Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. udzieliły poręczeń, każde do kwoty 45 mln PLN.

W dniu 10 października 2016 r. poręczenie na zabezpieczenie emisji obligacji serii B udzielone przez Blaise Gaston Investments Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zostało zniesione, wprowadzono poręczenia przez 12/132 Gaston Investments Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz 13/155 Blaise Gaston Investments Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

W grudniu 2015 r. spółka wchodząca w skład wspólnego przedsięwzięcia, Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zawarła umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na podstawie której ma zostać udzielony kredyt budowlany w maksymalnej wysokości 65 mln PLN, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Smart City Faza I.

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy z tytułu udzielonych kredytów, zgodnie z Umową mają być hipoteka i zastawy rejestrowe na prawach korporacyjnych wspólników i udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza kredytobiorcy (Smart City sp. z o.o.).

Hipoteka umowna stanowi zabezpieczenie wierzytelności Banku Zachodniego WBK S.A. z Umowy Kredytowej do kwoty 101.469.432 zł. i zostanie wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy T. Hennela w Warszawie, w dzielnicy Ursus, obejmującej obecnie działki gruntu oznaczone numerami 95/1, 95/2, 95/3, 95/4 oraz 95/5, o obszarze 3.6811 ha, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00283122/2. Hipoteka docelowo będzie obciążać działkę nr 95/4.

W dniu 6 grudnia 2016 roku zostały udzielone poręczenia przez spółki zależne 16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz 19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na zabezpieczenie rozszczeń Wierzyciela dotyczących zwrot zadatku wpłaconego na podstawie Warunkowej Przedwstępnej Umowy Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Poręczenie jest do kwoty 12 mln PLN. W związku z poręczeniem został złożony wpis do hipotek na nieruchomościach należących do obu spółek do wysokości odpowiednio 4 mln PLN i 8 mln PLN.

**CPD S.A.****Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****25 Zobowiązania umowne**

W dniu 6 grudnia 2016 roku spółki zależne Gaston Investments sp. z o.o. oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. zawarły Warunkową Przedwstępną Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Warunkowa Umowa Przedwstępna zobowiązuje strony do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 7 lipca 2017 r. Głównym aktywem spółki jest nieruchomości inwestycyjna o wartości 12 880 tys. zł wykazana jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

**26 Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami**

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

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

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywały się na warunkach rynkowych.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	261	218
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	939	1 313
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	330	307
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków Rady Nadzorczej	0	2
Zobowiązania wobec członków zarządu	203	0
<b>b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>		
<u>Przychody</u>		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	503	192
Laxey Cooperative	9	6
<u>Koszty</u>		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	99	22
Laxey Cooperative	42	5
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	0	5
<u>Zobowiązania</u>		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	0	19
<u>Należności</u>		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	86	18
<b>c) Transakcje z akcjonariuszami</b>		
Laxey - pożyczka udzielona	334	325
Odpis z tytułu utraty wartości pożyczki Laxey	( 334)	( 325)

**27 Sezonowość działalności**

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****28 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży**

Na dzień 31 grudnia 2016 nieruchomość inwestycyjna spółki zależnej 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.(działka nr 148/2) została zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży.

Aktywa i zobowiązania spółki 11/162 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego transakcja sprzedaży nie została jeszcze zakończona. Umowa przyrzeczona sprzedaży udziałów zostanie zawarta do dnia 7 lipca 2017 r.

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
<b>Aktywa</b>		
Nieruchomość inwestycyjna	13 742	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	234	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99	0
	<b>14 075</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania</b>		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	581	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1	0
	<b>582</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa netto grupy do zbycia</b>	<b>13 493</b>	<b>0</b>

**29 Zbycie jednostek zależnych**

W 2016 Grupa zawarła Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółce Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Wartość transakcji wynosi 69 600 tys. PLN. Grupa osiągnęła stratę na zbyciu jednostki zależnej w wysokości 148 tys. PLN.

**30 Zdarzenia po dniu bilansowym**

Spółki zależne IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Spółki”) dnia 30 stycznia 2017 udzieliły zabezpieczenia w wyniku zawarcia warunkowych umów sprzedaży, zawartych z osobami prawnymi („Kupujący”) prowadzących do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus, jak również umowy o współpracy („Warunkowe Umowy Sprzedaży”). Zabezpieczenie będą stanowiły hipoteki łączne na prawie do wieczystego użytkowania posiadanych nieruchomości każdorazowo do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący ma dokonać na rzecz Spółek z tytułu każdej hipoteki.

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

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

**CPD S.A.****Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****30 Zdarzenia po dniu bilansowym - cd**

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

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

22 lutego 2017 CPD SA wraz ze spółkami zależnymi Challenge Eighteen Sp.z o.o., Lokia Enterprise Ltd oraz 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. zawarły umowę inwestycyjną z Unibep SA oraz Unidevelopment SA. Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Przystąpienie Unidevelopment SA do wspólnego przedsięwzięcia wymaga zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

22 lutego 2017 roku spółka Unidevelopment SA zmniejszyła swój wkład w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z 11.030.000 PLN do 5.370.000 PLN. Zmniejszenie wkładu w kwocie 5.660.000 PLN dotyczyło I etapu wspólnego projektu Ursa Smart City.

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

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

**31 Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie uprawionego do badania podmiotu, zapłacone lub należne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. kształtowało się następująco:

	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016</b>	<b>12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015</b>
Wynagrodzenie audytora	<u>274</u>	<u>207</u>

**32 Wypłata dywidendy**

W 2016 r. Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę. W poprzednim okresie obrotowym również nie była wypłacana dywidenda ani zaliczka na dywidendę.

**33 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony**

Podstawowy zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku przypadającego na akcjonariuszy spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku, w wyłączeniu akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

Jednostka oblicza kwotę rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję w oparciu o zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz w oparciu o przypadający na nich zysk lub stratę z działalności kontynuowanej, jeżeli dane te są prezentowane.



## CPD S.A.

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Dla celów wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średnią ważoną liczbę występujących akcji koryguje się o wpływ wszystkich rozwodniających potencjalnych akcji zwykłych.

**33 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony - cd**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	(3 856)	46 348
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	32 863
Zysk (strata) na jedną akcję	(0,12)	1,41
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy	(7 230)	42 427
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	42 654
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	(0,17)	0,99

Na rozwodnienie zysku wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (2.553 tys. PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (894 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-7.612 tys PLN). Kwoty te zostały pomniejszone o podatek dochodowy, który zostanie zapłacony w przyszłości.

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

**34 Segmenty sprawozdawcze**

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 17.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie, nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani poprzednich.

Przychody z działalności operacyjnej od spółek spoza Grupy CPD dzielą się na kraje:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2016	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015
Polska	20 022	18 735
Cypr	0	0
	20 022	18 735

Aktywa trwałe w tym: nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, obligacje i wartości niematerialne są alokowane w następujący sposób:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Polska	559 565	652 116
Cypr	0	0
Węgry	0	2
	559 565	652 118



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

---

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

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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