



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2016

CPD S.A.

RAPORT ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	6
4.	ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	6
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE	16
6.	SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	16
7.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW DO WARTOŚCI NETTO MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA ..	16
8.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW	16
9.	UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW.....	17
10.	REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	17
11.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH.....	17
12.	ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH ..	17
13.	ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH	17
14.	KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW	17
15.	ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKACH PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWAJĄ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA.....	17
16.	INFORMACJA NT. NIESPŁACENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU W SPRAWIE KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	18
17.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	18
18.	INFORMACJA NT. ZMIANY SPOSOBU USTALENIA WARTOŚCI GODZIWEJ INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	18
19.	ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH	18
20.	EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	18
21.	INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY	18
22.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	19
23.	ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH	20
24.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH.....	20
25.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	21
26.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	21
27.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	22
28.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	22
29.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	23
30.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	23
31.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	23
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2016 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A	25

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

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 37 spółek zależnych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 37 podmiotów zależnych. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od spółek Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr) i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

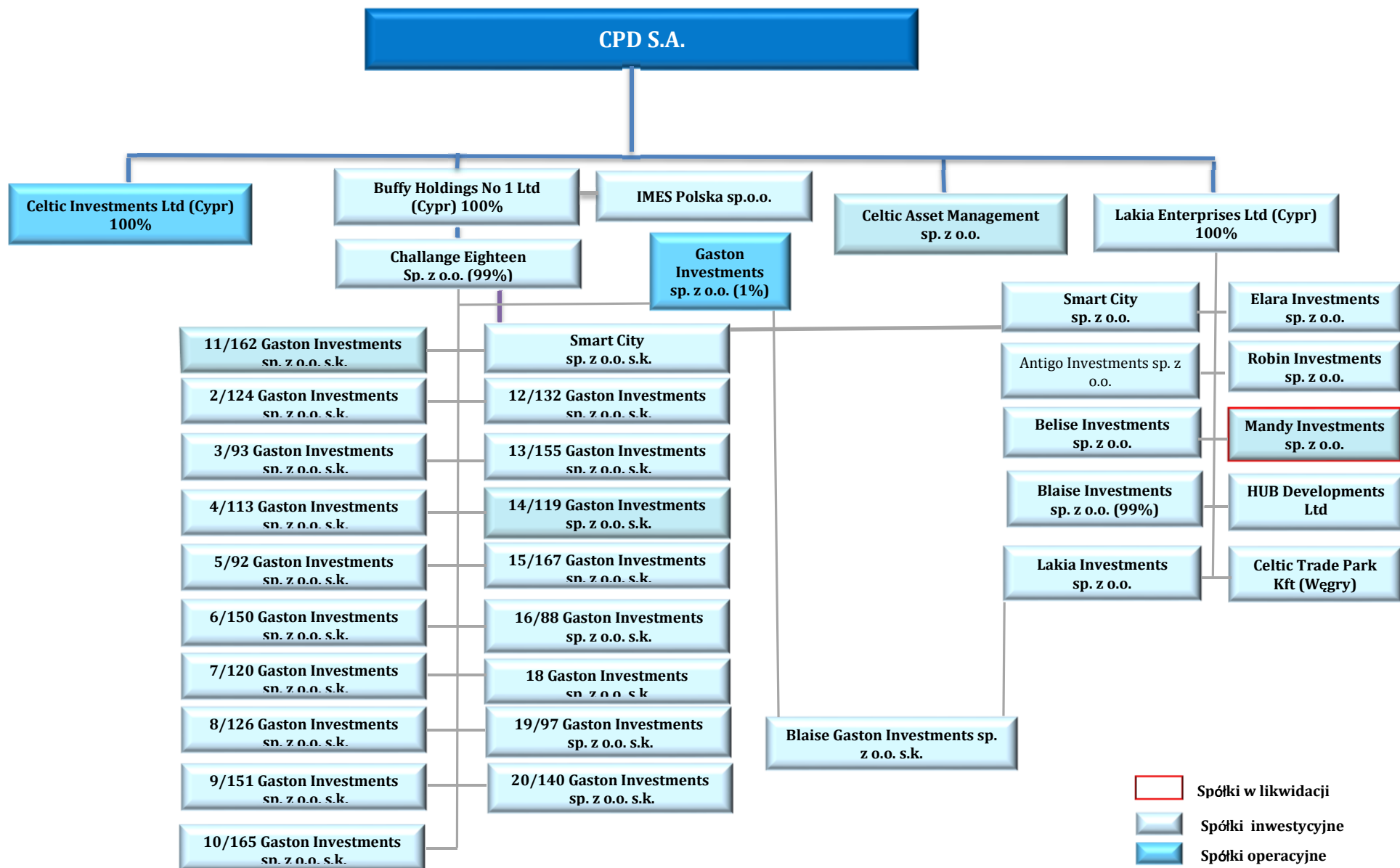
- Proces likwidacji spółki Celtic Asset Management sp. z o.o. został uchylony 27 kwietnia 2016. i efekcie restrukturyzacji bezpośrednim udziałowcem spółki Celtic Asset Management sp. z o.o., jest obecnie spółka CPD S.A. co zostało odzwierciedlone w poniższej strukturze.
- Proces likwidacji spółki 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. został uchylony 19 kwietnia 2016 roku

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej, poza spółką Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Z uwagi na fakt, iż umowa inwestycyjna dotyczy części posiadanej przez Smart City Sp. z o. o. Sp. k. nieruchomości, zaś pozostała część działki ma pozostać pod pełną kontrolą Grupy - do momentu jej zbycia zarząd Grupy zdecydował o wyodrębnieniu wszystkich aktywów, zobowiązań i kapitału własnego z podmiotu będącego wspólnym przedsięwzięciem i uznania jako odrębny podmiot, zgodnie z MSSF 10.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2016 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.07.2016 do 30.09.2016	Od 01.07.2015 do 30.09.2015	Zmiana
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	4 925	4 806	2,5%
Koszt własny sprzedaży	-668	-653	2,3%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-663	-653	1,5%
Zysk na sprzedaży	4 257	4 153	2,5%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 069	-2 403	-13,9%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 750	-2 122	-17,5%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-100	-76	31,6%
Pozostałe przychody	2 539	8	31637,5%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-5 314	839	-733,4%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-2 325	-130	1688,5%
Strata operacyjna	-4 762	269	-1870,3%
Przychody finansowe	4 033	1 966	105,1%
Koszty finansowe	-2 653	-2 715	-2,3%
Strata przed opodatkowaniem	-3 382	-480	604,6%
Podatek dochodowy	214	-361	-159,3%
Strata netto	-3 168	-841	276,7%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,10	-0,03	276,7%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,08	-0,07	16,5%

Opis wyników finansowych za okres 3 miesięcy od 1 lipca 2016 do 30 września 2016

W trzecim kwartale 2016 roku Grupa CPD SA odnotowała stratę netto w wysokości 3,2 mln PLN, co oznacza pogorszenie wyniku netto o 2,3 mln PLN w stosunku do trzeciego kwartału roku ubiegłego.

Należy zauważyć iż, głównymi czynnikami mającymi negatywny wpływ na wynik netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego były przede wszystkim strata z wyceny nieruchomości

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

inwestycyjnych w kwocie 5,3 mln PLN wynikająca z aprecjacji złotówki w stosunku do Euro oraz strata na wspólnym przedsięwzięciu w kwocie 2,3 mln PLN.

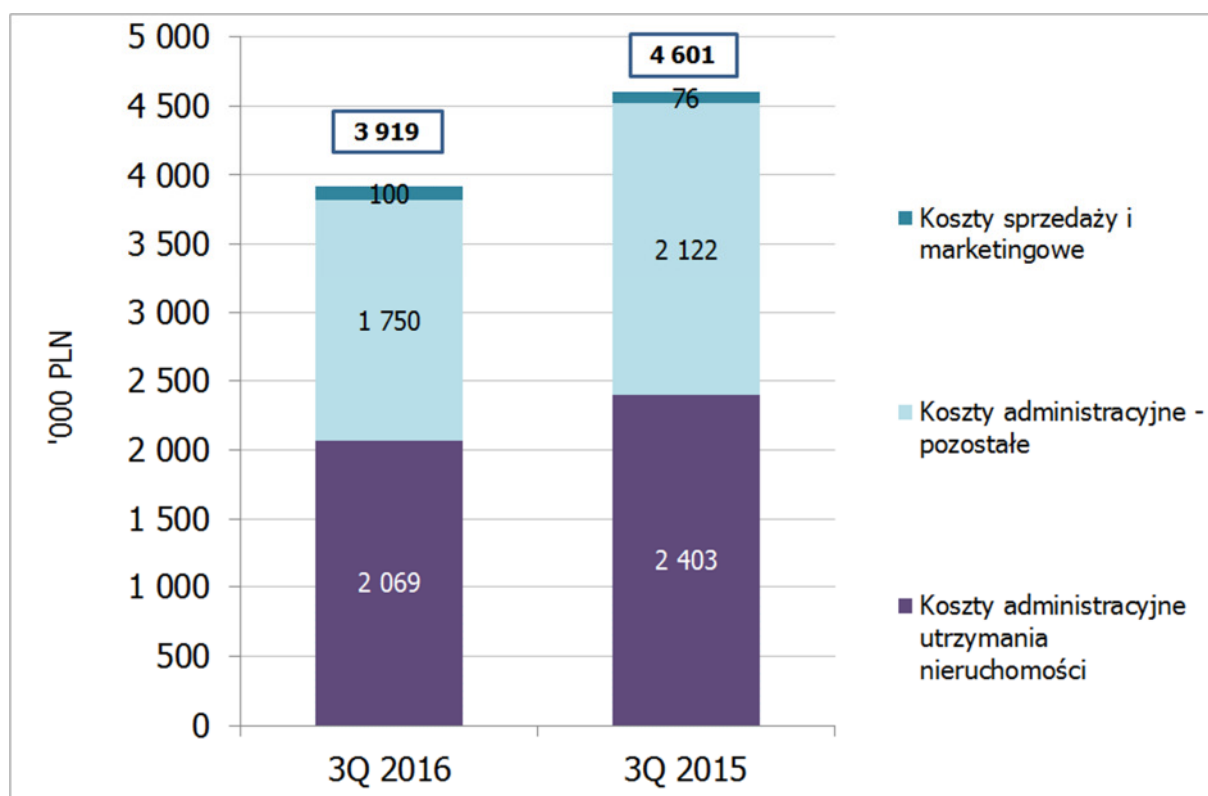
Strata z wyceny nieruchomości była rezultatem umocnienia się złotówki względem euro w III kwartale 2016. Budynki biurowe należące do spółek zależnych z Grupy CPD wyceniane są w euro, w związku z czym ich wycena w polskich złotych spadła. Natomiast strata na wspólnym przedsięwzięciu Ursa Smart City była efektem sprzedaży kilku drogowych miastu stołecznemu Warszawa za złotówkę, które są realizowane na potrzeby inwestycji mieszkaniowej Ursa Smart City.

Natomiast wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w III kwartale 2016 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, główną rolę odegrały wzrost pozostałych przychodów operacyjnych w wysokości 2,5 mln PLN oraz wzrost przychodów finansowych w kwocie 2,1 mln PLN.

Wzrost pozostałych przychodów operacyjnych wynikał z otrzymanych odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z gruntu należącego do spółek zależnych Grupy. Wzrost pozostałych przychodów finansowych był rezultatem rozpoznania dodatnich różnic kursowych netto w kwocie 3,7 mln PLN w III kwartale 2016 roku.

Także spadek kosztów administracyjnych o 0,7 mln PLN miał pozytywny wpływ na wyniki netto Grupy w ujęciu kwartalnym. Spadek ten był rezultatem obniżenia kosztów podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste oraz kosztów usług doradczych.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w III kwartale 2016 i 2015 r.



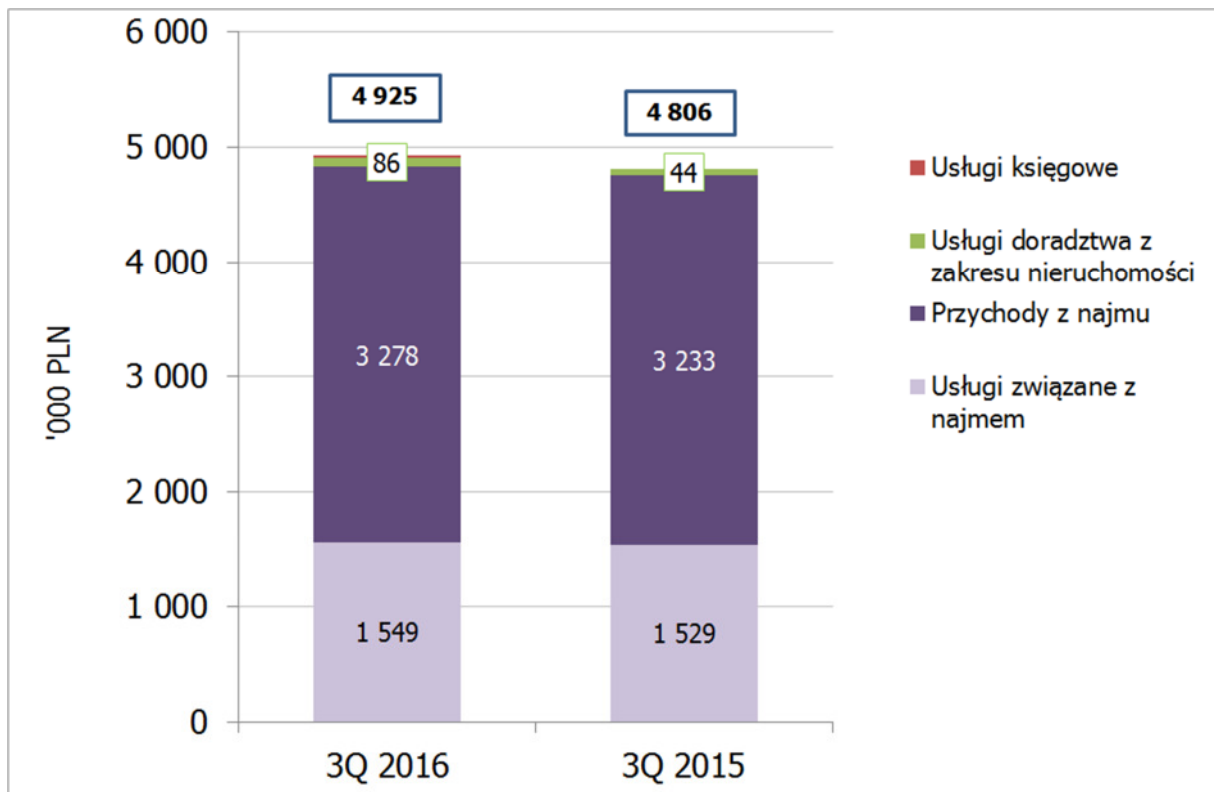
Przychody ze sprzedaży za III kwartał 2016 r. zamknęły się w kwocie 4,9 mln PLN. Największy, bo 67-procentowy udział w tej kwocie reprezentowały przychody z najmu w kwocie 3,3 mln PLN. W odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wzrost przychodów ze sprzedaży wyniósł 2%. Przychody z najmu generowane 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 III kwartale 2016 r. Grupa nie zarejestrowała żadnych przychodów ze sprzedaży zapasów.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w III kwartale roku 2016 i 2015 r.



Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy		
	Od 01.01.2016	Od 01.01.2015	Zmiana
	do 30.09.2016	do 30.09.2015	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	14 630	13 852	5,6%
Koszt własny sprzedaży	-1 866	-1 679	11,1%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-1 842	-1 609	14,5%
Zysk na sprzedaży	12 764	12 173	4,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-5 423	-7 162	-24,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-5 656	-8 291	-31,8%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-313	-217	44,2%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-2 475	0	-
Pozostałe przychody	2 609	2 299	13,5%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-98	189	-151,9%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-2 017	-213	846,9%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	6	-100,0%
Strata operacyjna	-609	-1 216	-49,9%
Przychody finansowe	5 257	8 833	-40,5%
Koszty finansowe	-10 608	-10 219	3,8%
Strata przed opodatkowaniem	-5 960	-2 602	129,1%
Podatek dochodowy	-876	913	-195,9%
Strata netto	-6 836	-1 689	304,7%
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,21	-0,05	304,7%
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję w PLN	-0,20	-0,17	23,1%

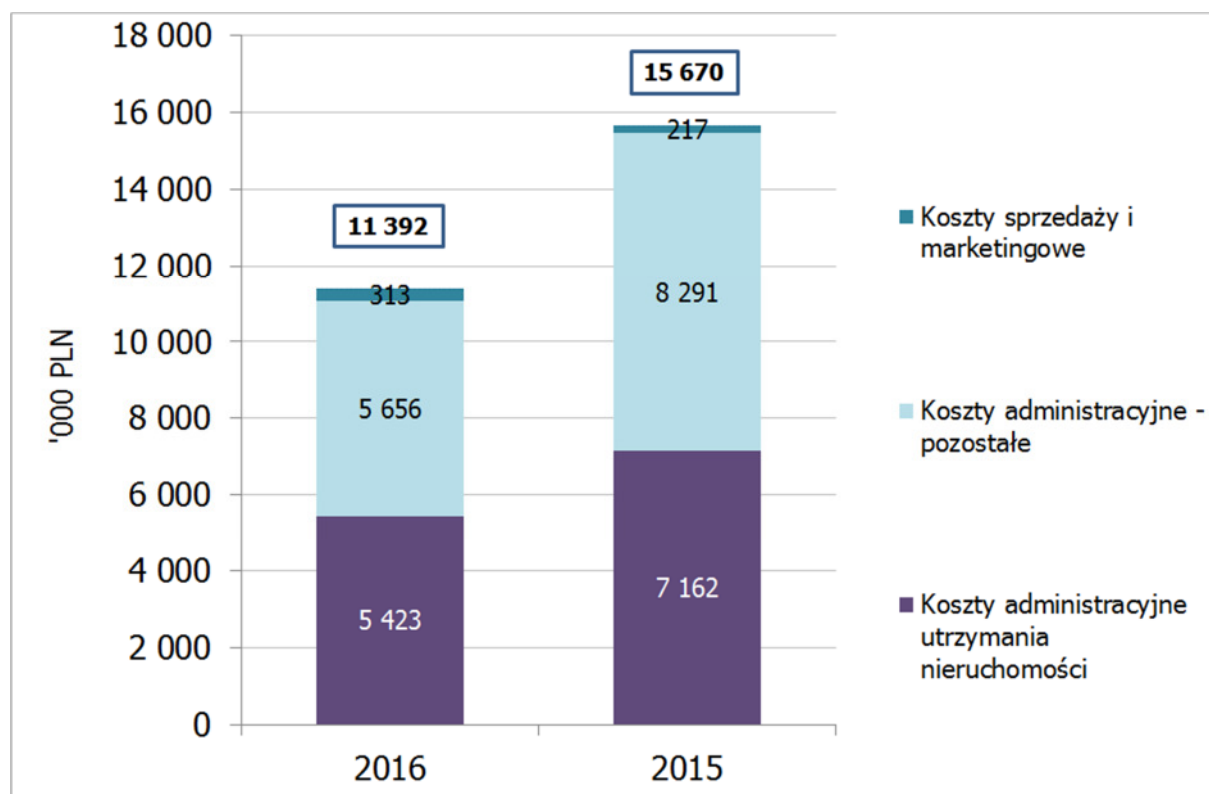
Opis wyników finansowych za okres 9 miesięcy od 1 stycznia 2016 do 30 września 2016

W ujęciu narastającym na koniec września 2016 r. Grupa CPD zanotowała zmniejszenie wyniku netto o 5,1 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu obejmującego 9 miesięcy roku ubiegłego. Głównym czynnikiem mającym pozytywny wpływ na wynik Grupy był przede wszystkim spadek kosztów administracyjnych w kwocie 4,4 mln PLN. Spadek ten był rezultatem obniżenia kosztów podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste oraz kosztów usług doradczych.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy za okres pierwszych 9 miesięcy 2016 i 2015 roku



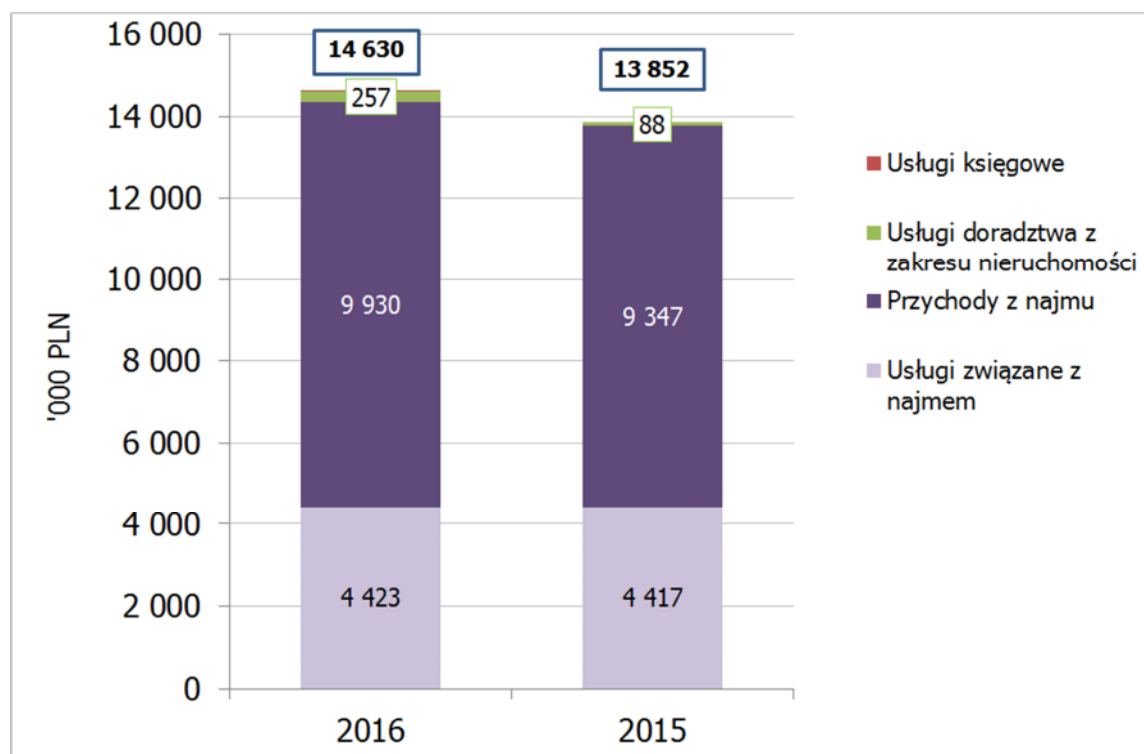
Wzrost zysku na sprzedaży o 0,6 mln PLN również przyczynił się do poprawy wyniku Grupy. W odniesieniu do wartości za 9 miesięcy 2016 roku przychody z najmu wyniosły 9,9 mln PLN wobec 9,3 mln PLN w analogicznym okresie roku ubiegłego (wzrost wyniósł 6%). Przychody z najmu generowane były przez 3 budynki 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.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży za okres pierwszych 9 miesięcy 2016 i 2015 roku.



Z kolei głównym czynnikiem mającym negatywny wpływ na wynik Grupy za 9 miesięcy 2016 roku był spadek przychodów finansowych w kwocie 3,6 mln PLN.

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.

Kolejnym negatywnym czynnikiem była strata na wspólnym przedsięwzięciu Ursa Smart City w kwocie 2 mln PLN. Strata ta jest efektem sprzedaży w III kwartale 2016 roku kilku działek drogowych miastu stołecznemu Warszawa za złotówkę.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.09.2016 (w tys. PLN)	31.12.2015 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	706 715	711 477	-0,7%
Aktywa trwałe, w tym:	597 121	667 182	-10,5%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>568 422</i>	<i>651 094</i>	<i>-12,7%</i>
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	<i>26 948</i>	<i>14 512</i>	<i>85,7%</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	109 594	44 295	147,4%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>73 846</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Zapasy</i>	<i>5 375</i>	<i>5 296</i>	<i>1,5%</i>
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	<i>8 501</i>	<i>9 256</i>	<i>-8,2%</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>18 170</i>	<i>26 073</i>	<i>-30,3%</i>
Pasywa razem	706 715	711 477	-0,7%
Kapitały własne razem, w tym:	443 907	450 831	-1,5%
<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>3 286</i>	<i>3 286</i>	<i>0,0%</i>
<i>Kapitał rezerwowy</i>	<i>987</i>	<i>987</i>	<i>0,0%</i>
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	<i>-27 909</i>	<i>-27 909</i>	<i>0,0%</i>
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	<i>-5 399</i>	<i>-5 311</i>	<i>1,7%</i>
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	<i>472 942</i>	<i>479 778</i>	<i>-1,4%</i>
Zobowiązania razem, w tym:	262 808	260 646	0,8%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	<i>193 917</i>	<i>235 126</i>	<i>-17,5%</i>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	<i>68 891</i>	<i>25 520</i>	<i>169,9%</i>

Na koniec września 2016 r. wartość całkowitych aktywów Grupy była nieznacznie niższa niż na koniec roku 2015 (spadek o 0,7%) na skutek strat poniesionych w okresie pierwszych 9 miesięcy 2016 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się przede wszystkim z powodu przeklasyfikowania kilku działek położonych w dzielnicy Ursus do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży, czyli aktywów obrotowych. Wartość aktywów obrotowych znacznie wzrosła na skutek tej operacji.

Na koniec września 2016 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 443,9 mln PLN, co stanowiło 62,8% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 37,2% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku (odpowiednio 63,4% i 36,6%).

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2016 roku wzrosła również wartość zobowiązań. Było to spowodowane głównie rozpoznaniem rezerwy na koszty prac rozbiórkowych w kwocie 6,1 mln PLN.

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

	30.09.2016	31.12.2015
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	37,2%	36,6%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	27,4%	33,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19,9%	20,3%
Wyemitowane obligacje	4,2%	7,9%
Wbudowany instrument pochodny	0,0%	1,6%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3,1%	2,9%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,3%	0,3%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	9,7%	3,6%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1,0%	1,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	3,0%	2,3%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	0,7%	0,0%
Wyemitowane obligacje	4,1%	0,2%
Wbudowany instrument pochodny	1,0%	0,0%

Również struktura zobowiązań uległa niewielkiej zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 33% na koniec grudnia 2015 r. do 27,4% na koniec września 2016 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 3,6% według stanu na 31 grudnia 2015 r. do 9,7% na dzień 30 września 2016 r.

4. ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- **PROJEKT IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE - KOMERCJALIZACJA**

Budynek Iris jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na dzień publikacji niniejszego raportu r., powierzchnia biurowa budynku jest wynajęta w 100 %.

- **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU SOLAR PRZY UL. CYBERNETYKI 7 B W WARSZAWIE**

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.792 m², został wybudowany w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany między innymi takim najemcom jak Berlin Chemie, ZPUE S.A., Brother, Medcover. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 80%.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

• KOMERCJALIZACJA BUDYNKU AQUARIUS UL POŁCZYŃSKIEJ 31 A W WARSZAWIE

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.211 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Budynek biurowy jest obecnie wynajmowany: VB Leasing, Betacom S.A., Fly Away Travel. W dniu publikacji raportu budynek jest wynajęty w 89%.

• ANEKS DO UMOWY NA ROBOTY BUDOWLANE

21 marca 2016 r. spółka Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa podpisała aneks do umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z UNIBEP S.A. Na mocy 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.

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.

• WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA

31 marca 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:

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

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

• UCHYLENIE LIKWIDACJI W SPÓŁCE ZALEŻNEJ OD CPD S.A.

27 kwietnia 2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Celtic Asset Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka zależna od Spółki) z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę w sprawie uchylenia likwidacji oraz dalszego istnienia Celtic Asset Management sp. z o.o.

19 kwietnia 2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę w sprawie uchylenia likwidacji oraz dalszego istnienia spółki 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k..

- **UREGULOWANIE STANU PRAWNEGO SIECI CIEPŁOWNICZYCH NA TERENIE URSUSA**

W efekcie sprzedaży Energetyki Ursus sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, która odbyła się na podstawie przetargu ogłoszonego w dniu 7 marca 2016 przez Syndyka masy upadłościowej, 4 maja 2016 r. została zamknięta Elektrociepłownia Ursus, która znajdowała się w bezpośredniej bliskości terenów inwestycyjnych należących do grupy kapitałowej CPD SA. W wyniku nabycia sieci ciepłowniczej przez Veolia od następcy prawnego EU oraz podłączenia tejże sieci do warszawskiej ogólno-miejskiej sieci ciepłowniczej, dostawcą energii cieplnej na terenie dzielnicy Ursusa, w tym na terenach inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD SA, jest Veolia Energia Warszawa S.A.

Z przeprowadzonych analiz technicznych wynika, iż dla potrzeb terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, istniejące sieci energii cieplnej funkcjonujące w ramach ogólno-miejskiej sieci energii cieplnej w Warszawie, są w stanie zapewnić bezpieczne i ciągłe dostarczanie energii cieplnej na konkurencyjnych zasadach. Dodatkowo, rozwój infrastruktury, planowane inwestycje i dywersyfikacja źródeł i sposobów dostaw z pewnością podniosą bezpieczeństwo dostaw i zwiększą konkurencyjność warunków dla finalnego odbiorcy. Założeniem Veolia Energia Warszawa S.A. jest zastosowanie zarówno na etapie rozbudowy jak i eksploatacji nowoczesnych technologii budowlanych i energetycznych zmierzających do oszczędności energii, o neutralnym oddziaływaniu na środowisko.

- **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI**

23 maja 2016 roku spółki zależne Emitenta – Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz 18 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. zawarły umowę końcową sprzedaży nieruchomości położonej w Ursusie, obręb 2-09-09 o powierzchni około 1 ha, na którą składają się działki o numerach ewidencyjnych 123/13, 123/14 oraz działki o numerach ewidencyjnych 156/7, 156/9, 156/11, 156/13 (przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest określone jako teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, tereny obiektów i urządzeń kanalizacji zbiorowej: w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych). Nieruchomość została nabyta przez firmę Innogy STOEN OPERATOR sp. z o.o. (poprzednia nazwa RWE STOEN OPERATOR sp. z o.o.).

Na skutek sprzedaży Energetyki Ursus sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, która odbyła się na podstawie przetargu ogłoszonego 7 marca 2016 przez Syndyka masy upadłościowej oraz dzięki transakcji sprzedaży powyższych nieruchomości, po wielu latach starania się o wprowadzenie wiarygodnego partnera biznesowego z barażu energii elektrycznej, Innogy STOEN OPERATOR sp. z o.o. stał się głównym operatorem energetycznym na terenach inwestycyjnych Grupy kapitałowej CPD S.A.

- **POWOŁANIE CZŁONKA ZARZĄDU**

29 czerwca 2016 Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Waldemara Majewskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu CPD S.A. od 29 czerwca 2016 roku.

- **POROZUMIENIA Z SYNDYKIEM**

21 lipca 2016 spółki zależne Emitenta tj. 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

odpowiedzialnością spółka komandytowa, 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
odpowiedzialnością, 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa,
Challange Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Blaise Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
odpowiedzialnością spółka komandytowa, 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 2 471 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należących do wyżej wymienionych spółek zależnych CPD S.A.

5. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

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

6. SEZONOWOŚĆ I CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

Przy ustaleniu wartości odzyskiwalnych zapasów Zarząd bierze pod uwagę wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 31.12.2015 r., z uwzględnieniem ewentualnych zmian wartości podyktowanych zmianami na rynku nieruchomości. W III kwartale 2016 r. stan odpisu aktualizującego wartość zapasów wzrósł o 5 tysięcy złotych.

8. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

W III kwartale 2016 r. Grupa odnotowała ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 5,3 mln PLN. W analogicznym okresie 2015 roku dodatni wynik Grupy z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych wyniósł 0,8 mln PLN.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

9. UTWORZENIE, ZWIĘKSZENIE, WYKORZYSTANIE I ROZWIĄZANIE REZERW

W III kwartale 2016 r. wartość biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosła o 0,2 mln PLN. Wzrost ten wynikał w głównej mierze ze zwiększenia rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe.

10. REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

W odniesieniu do aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jego odzyskiwalna wartość jest ustalana w oparciu o prawdopodobieństwo realizacji aktywa w przyszłości z uwzględnieniem planów biznesowych poszczególnych spółek objętych konsolidacją. Wartość ta jest ustalana na podstawie szacunków Zarządu. Na dzień 30 września 2016 r. Grupa wykazywała w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 0,4 mln PLN.

Na dzień 30 września 2016 r. zobowiązania Grupy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosły 21,7 mln PLN. Wartość zobowiązań z tego tytułu spadła w III kwartale o 0,2 mln PLN.

11. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

12. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Nie wystąpiły.

13. ISTOTNE ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie wystąpiły.

14. KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie wystąpiły.

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

W III kwartale 2016 r. nie wystąpiły zmiany w sytuacji gospodarczej mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Nie wystąpiły.

17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W III kwartale 2016 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

19. ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH

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

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

Nie wystąpiły.

21. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym Spółka nie deklarowała i nie wypłaciła dywidendy.

22. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**• ZMIANA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B**

10 października 2016 r. Emitent zawarł Umowę konwersyjną w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B, zawartej pomiędzy Emitentem oraz Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie jako jedynym obligatariuszem. 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 obrębem 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 obrębem 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 obrębem 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 obrębem 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;
6. pozostałe warunki emisji Obligacji przekazane do publicznej wiadomości raportami bieżącymi nr 2/2015 oraz nr 6/2015 nie uległy zmianie.

23. ZMIANY DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

3 sierpnia 2016 roku spółki zależne CPD S.A. tj. Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarły warunkową umowę sprzedaży ogółu praw i obowiązków komandytariusza oraz komplementariusza w spółce 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Umowa przewiduje następujące warunki zawieszające z łącznym spełnieniem się, nie później niż do 31 grudnia 2016 roku:

- spłata całości zadłużenia 14/119 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z tytułu Umów Pożyczek wraz z odsetkami na rzecz CPD S.A
- zapłata całości Ceny, w sposób i w terminie określonym w Umowie.

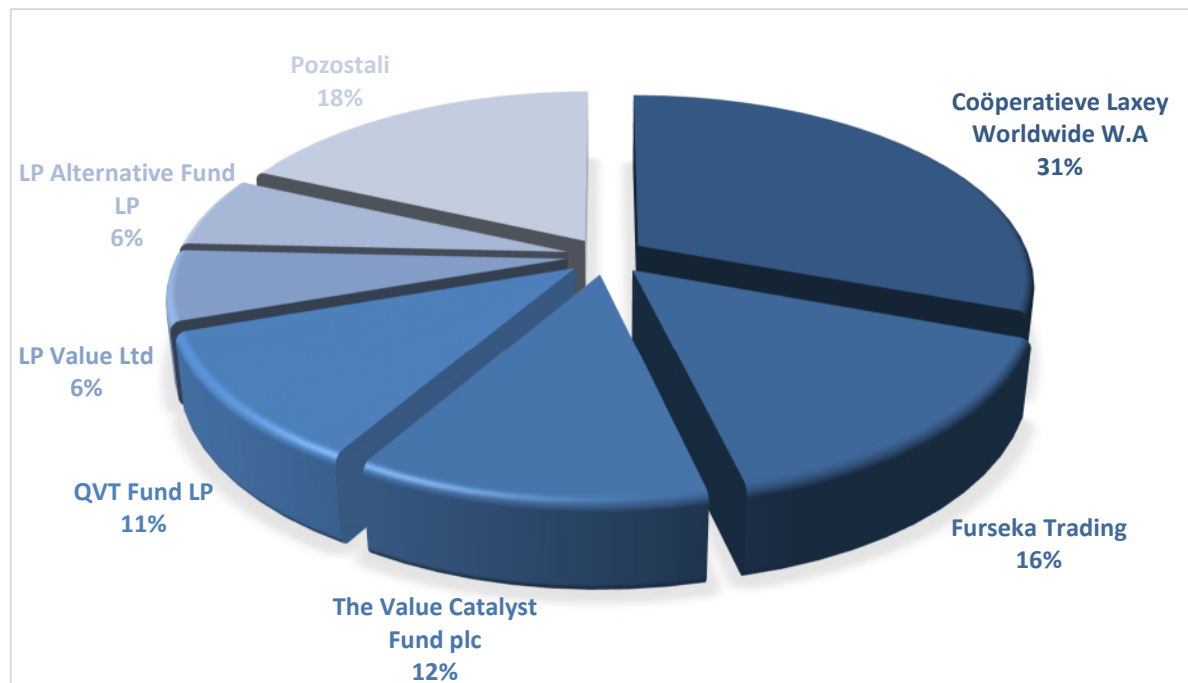
Warunki transakcji nie odbiegają od warunków rynkowych.

24. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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

Struktura akcjonariatu CPD S.A.



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	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 %

26. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

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

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

28. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 września 2016 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 41 530 tys. PLN (z czego 1 772 tys. PLN prezentowane jest jako część krótkoterminowa, a 39 758 tys. PLN prezentowane jest jako część długoterminowa);
- zobowiązania wobec Banku Zachodniego WBK S.A. w kwocie 75 756 tys. PLN (z czego 4 952 tys. PLN prezentowane jest jako zobowiązanie krótkoterminowe oraz 70 804 tys. PLN prezentowane jest jako zobowiązanie długoterminowe).

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zaangażowanie Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5.423.649,18 EUR, a Robina Investments 4.199.926,72 EUR. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

Umowa kredytowa z BZ WBK została aneksowana w maju 2015 roku. BZ WBK dokonał konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. Umowa przewiduje, że spółka zależna Belise Investments jest zobowiązana do spłaty całości kredytu inwestycyjnego do końca maja 2021 roku.

29. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 30 września 2016 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Wiesław Oleś - członek Rady Nadzorczej niespełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pan Andrew Pegge - członek Rady Nadzorczej niespełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pan Michael Haxbey – członek Rady Nadzorczej niespełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej
- Pani Gabriela Gryger - członek Rady Nadzorczej spełniający kryterium członka niezależnego Rady Nadzorczej

Na dzień 30 września 2016 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

30. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

31. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Prowadzenie prac budowlanych w projekcie Smart City Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja pierwszego etapu projektu Smart City Ursus

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości,
- Wycena zobowiązań z tytułu obligacji.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2016 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2016
R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2016 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za trzeci kwartał 2016 r.

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

(dane finansowe niebadane)

I	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	4
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
	Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1	Informacje ogólne	9
2	Zasady rachunkowości	9
2.1	Podstawy sporządzenia	10
2.2	Zmiany w strukturze Grupy	13
3	Ważne oszacowania i osądy księgowe	14
3.1	Zarządzanie ryzykiem finansowym	17
4	Nieruchomości inwestycyjne	18
5	Należności handlowe oraz pozostałe należności	18
6	Zapasy	19
7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19
8	Wspólne przedsięwzięcia	19
9	Kapitał podstawowy	20
10	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	21
11	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	21
12	Wyemitowane obligacje	22
13	Odroczony podatek dochodowy	23
14	Przychody według rodzajów	24
15	Koszt sprzedaży	24
16	Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	24
17	Koszty administracyjne - pozostałe	25
18	Pozostałe przychody	25
19	Przychody i koszty finansowe	25
20	Podatek dochodowy	26
21	Operacyjne przepływy pieniężne	26
22	Transakcje z jednostkami powiązаныmi	27
23	Wyplata dywidendy	27
24	Zysk na akcję	27
25	Zobowiązania warunkowe	28
26	Segmenty operacyjne	28
27	Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	28
28	Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28
29	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	28
II	Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	29
30	Śródroczne informacje jednostki dominującej	29
30.1	Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	29
30.2	Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	30
30.3	Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	31
30.4	Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	32
30.5	Udziały w jednostkach zależnych	33
30.6	Obligacje	33
30.7	Należności długoterminowe	33
30.8	Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	34
30.9	Należności handlowe oraz pozostałe należności	35
30.10	Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	35
30.11	Zysk na jedną akcję	35
30.12	Wyemitowane obligacje	36

	Strona
30.13 Koszty administracyjne	38
30.14 Przychody i koszty finansowe	38
30.15 Odroczone podatki dochodowe	39
30.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	40
30.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	40
30.18 Kapitał podstawowy	43

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

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

Nota	Za okres				
	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30	
	<i>(niebadane)</i>				
Przychody ze sprzedaży	14	4 925	4 806	14 630	13 852
Koszty sprzedaży	15	(668)	(653)	(1 866)	(1 679)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		4 257	4 153	12 764	12 173
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	(2 069)	(2 403)	(5 423)	(7 162)
Koszty administracyjne - pozostałe	17	(1 750)	(2 122)	(5 656)	(8 291)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(100)	(76)	(313)	(217)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	0	(2 475)	0
Pozostałe przychody	18	2 539	8	2 609	2 299
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(5 314)	839	(98)	189
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		(2 325)	(130)	(2 017)	(213)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	0	0	6
WYNIK OPERACYJNY		(4 762)	269	(609)	(1 216)
Przychody finansowe	19	4 033	1 966	5 257	8 833
Koszty finansowe	19	(2 653)	(2 715)	(10 608)	(10 219)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(3 382)	(480)	(5 960)	(2 602)
Podatek dochodowy	20	214	(361)	(876)	913
WYNIK NETTO		(3 168)	(841)	(6 836)	(1 689)
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		3	(38)	(88)	(18)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(3 165)	(879)	(6 924)	(1 707)
WYNIK NETTO					
przypadające na akcjonariuszy Spółki		(3 168)	(841)	(6 836)	(1 689)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
Całkowite dochody netto za rok obrotowy					
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		(3 165)	(879)	(6 924)	(1 707)
- z działalności kontynuowanej		(3 165)	(879)	(6 924)	(1 707)
- z działalności zaniechanej		0	0	0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	(0,10)	(0,03)	(0,21)	(0,05)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	(0,08)	(0,07)	(0,20)	(0,17)

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Waldemar Majewski
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 r. stanowią jego integralną część.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2016-09-30 (niebadane)	2015-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	568 422	651 094
Rzeczowe aktywa trwałe		864	964
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		37	60
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	26 948	14 512
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	448	552
Należności długoterminowe	5	402	0
Aktywa trwałe		597 121	667 182
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	5 375	5 296
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	8 501	9 256
- należności i pożyczki		3 215	3 988
- rozliczenia międzyokresowe		5 286	5 268
Obligacje		3 702	3 670
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	18 170	26 073
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		35 748	44 295
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	28	73 846	0
Aktywa obrotowe		109 594	44 295
Aktywa razem		706 715	711 477

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	2016-09-30 (niebadane)	2015-12-31
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 286
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 399)	(5 311)
Skumulowane zyski (straty)		472 942	479 778
Kapitał własny razem		443 907	450 831
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 046	2 070
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	140 483	144 474
Wyemitowane obligacje	12	29 708	56 041
Wbudowany instrument pochodny	12	0	11 635
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	21 680	20 906
Zobowiązania długoterminowe		193 917	235 126
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	20 862	16 712
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
Wyemitowane obligacje	12	29 089	1 279
Wbudowany instrument pochodny	12	7 200	0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	6 978	7 529
Rezerwy na pozostałe zobowiązania		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		64 129	25 520
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28	4 762	0
Zobowiązania krótkoterminowe		68 891	25 520
Zobowiązania razem		262 808	260 646
Pasywa razem		706 715	711 477

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 r. stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty) Kapital rezerwy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 01-01-2015	3 286	(27 909)	(5 301)	987	433 430	404 493
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(18)	0	0	(18)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(1 689)	(1 689)
Całkowite dochody	-	-	(18)	-	(1 689)	(1 707)
Stan na 30-09-2015 /niebadane	3 286	(27 909)	(5 319)	987	431 741	402 786
Stan na 01-01-2016	3 286	(27 909)	(5 311)	987	479 778	450 831
<u>Całkowite dochody okresu</u>						
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	(88)	0	0	(88)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	(6 836)	(6 836)
Całkowite dochody	-	-	(88)	-	(6 836)	(6 924)
Stan na 30-09-2016 /niebadane	3 286	(27 909)	(5 399)	987	472 942	443 907

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

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
Członek Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 r. stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony	
		2016-09-30 (niebadane)	2015-09-30 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	8 817	(7 153)
Odsetki zapłacone		(4 651)	(2 108)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 166	(9 261)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(10 071)	(4 715)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(70)	(188)
Nabycie jednostki zależnej		0	(23 059)
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		40	0
Udzielone pożyczki		(396)	
Zwrot pożyczek udzielonych		0	20
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		2 099	0
Środki pieniężne przejęte w drodze nabycia udziałów w jednostce zależnej		0	939
Odsetki otrzymane		0	44
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(8 398)	(26 959)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		5 000	8 130
Emisje obligacji		0	29 552
Splata kredytów i pożyczek		(8 535)	(1 446)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(3 535)	36 236
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(7 767)	16
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		26 073	18 770
Przeniesienie środków pieniężnych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży		(136)	0
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	7	18 306	18 786
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		18 170	18 786

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Waldemar Majewski
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 r. stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), ul. Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 26 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.

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

W dniu 29 maja 2014 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.

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 36 spółek zależnych ("Grupa CPD") oraz jedna współkontrolowana.

2 Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku, sporządzonym zgodnie z MSSF przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi odpowiednio w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

Niniejsze Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 września 2016 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1 Podstawy sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

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 wpływu na niniejsze śródroczne skrócone 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. Zmiany obowiązują w Unii Europejskiej dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lutego 2015 r.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**

MSSF 14 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie. Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy, 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.

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

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

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 skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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 wpływu na niniejsze skrócone 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 wpływu na niniejsze skrócone 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 skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego

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.

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

Zmiany do MSR 1

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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.

Zmiany te obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa CPD nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów lub interpretacji 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.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 nie oceniła jeszcze pełnych skutków zastosowania MSSF 9.

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 2018 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.

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.

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

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 nie oceniła jeszcze pełnych skutków zastosowania MSSF 16.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**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 utrzymywać 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.

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

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.

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.

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

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

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Grupy CPD wchodził podmiot dominujący - CPD S.A. oraz 36 podmiotów zależnych oraz jedna spółka współkontrolowana.

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

- 27 kwietnia 2016 roku podjęło uchwałę w sprawie uchylecia likwidacji oraz dalszego istnienia Celtic Asset Management sp. z o.o.
- 16 kwietnia 2016 roku podjęło uchwałę w sprawie uchylecia likwidacji oraz dalszego istnienia 14/119 Gaston Investments sp. z o.o. spółka komandytowa.

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.

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

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

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 r.

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 605.787 m²
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 58.475 m²,
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 10.907 m²; zakładana stawka najmu pow. biurowej 10,5 EUR za m²; stopa kapitalizacji 8,25%

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

Wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o średnie ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, skorygowane o cechy transakcyjne brane pod uwagę przez potencjalnych uczestników rynku i odnoszące się m.in. do lokalizacji, wielkości działki i jej stanu prawnego. Wycena odzwierciedla zróżnicowanie poszczególnych nieruchomości oraz przewidywane możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planistycznymi wynikającymi z planu miejscowego. Zmienną mającą największy wpływ na wynik wyceny jest cena za metr kwadratowy.

W odniesieniu do nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę do określenia wartości rynkowej zastosowano metodę inwestycyjną. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się, jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i stopy kapitalizacji.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na podstawie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów (lub w przypadku nieruchomości IRIS częściowo w oparciu o warunki rynkowe dla danej nieruchomości ustalone przez niezależnego rzeczoznawcę) oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Przyjęte do wyliczeń powierzchni użytkowe wynikały z obowiązujących dokumentów budowlanych. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

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

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

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 30 września 2016 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,75% - 9,00%

W ciągu trzech kwartałów 2016 r. Grupa zanotowała stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 98 tys. PLN, wynikający głównie z fluktuacji kursów walutowych.

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

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

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

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

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

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

W związku z tym Grupa zdecydowała, że grunt oświatowy też jest elementem wspólnego przedsięwzięcia i będzie rozliczany metodą praw własności.

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

- aktywa i zobowiązania objęte umową inwestycyjną zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, a strony umowy inwestycyjnej mają równe prawa do podziału zysku, aktywów oraz zobowiązań (po 50%);

- grunt przeznaczony na drogi i cele oświatowe i związane z nim zobowiązania zostały potraktowane również jako wspólne przedsięwzięcie i rozliczone metodą praw własności, z tym że Grupa CPD posiada 100% praw do podziału zysku, aktywów i zobowiązań, a Grupa Unibep nie posiada żadnych praw do tych gruntów.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych**

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

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

Założenia przyjęte do modelu wyceny:

- korekta krzywej dyskontującej z tytułu ryzyka kredytowego emitenta - 8%
- zmienność cen akcji emitenta - 50,59% - 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.

W trakcie okresu nie nastąpiły zmiany w technikach wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych.

W trakcie okresu nie wystąpiły zmiany pomiędzy poziomami wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych.

Na dzień 30.09.2016 wartość zobowiązania z tytułu wbudowanego elementu pochodnego wynosi 7,2 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 koszty i przychody finansowe, w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

W ciągu dziewięciu miesięcy 2016 roku nie nastąpiły transfery instrumentów wycenianych w wartości godziwej w hierarchii wartości godziwej. Nie nastąpiły również zmiany w klasyfikacji instrumentów finansowych, ani zmiany warunków prowadzenia działalności gospodarczej, które mogłyby mieć wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych.

Na dzień 30.09.2016 zobowiązanie z tytułu IRS wynosi 1.391 tys. PLN.

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 30 września 2016 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 września 2016 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego**

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

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

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

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2015.

Ryzyko płynności

W ciągu 9 miesięcy 2016 r. nie wystąpiły żadne istotne zmiany w poziomie płynności Grupy CPD. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

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

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

	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Stan na początku roku	651 094	581 386
Nakłady inwestycyjne	10 071	4 715
Przekazanie Miastu działki pod drogę	0	(5 818)
Nabycie	0	23 990
Zbycie nieruchomości	(4 573)	0
Wniesienie nieruchomości do wspólnego przedsięwzięcia (nota 8)	(16 000)	(16 620)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(3 242)	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(68 746)	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(98)	189
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(84)	2 847
	568 422	590 689

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne, które w 2016 r. wynosiły 10.071 tys. PLN dotyczyły głównie kosztów rozbiórki na przygotowanie aktywów do sprzedaży oraz nakładów na nabycie sieci ciepłowniczych w Ursusie.

Zbycie nieruchomości w drugim i trzecim kwartale 2016 r. dotyczyło gruntów położonych w Warszawie, w Ursusie.

W drugim kwartale 2016 r. Grupa wydzieliła aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym nieruchomości inwestycyjne w kwocie 68,9 miliona PLN oraz prawa wieczystego użytkowania w kwocie 3.2 miliona PLN.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
- przynoszących dochody z czynszów	1 039	964	3 037	2 970
- pozostałych	18	0	56	54
	1 057	964	3 093	3 024

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-09-2016	31-12-2015
Należności handlowe	1 001	1 292
Należności publicznoprawne	1 854	2 678
Należności od jednostek powiązanych	46	18
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 286	5 268
Należności pozostałe	314	0
Należności krótkoterminowe	8 501	9 256
Należności długoterminowe	402	0
Razem należności	8 903	9 256

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**6 Zapasy**

	30-09-2016	31-12-2015
Na początku roku	5 296	6 525
Nakłady inwestycyjne	24	70
Odpis aktualizujący	(24)	(1 312)
Różnice kursowe	79	13
	5 375	5 296

W trzecim kwartale 2016 Grupa nie zawierała transakcji sprzedaży zapasów.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30-09-2016	31-12-2015
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 099	19 209
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 240	3 204
Krótkoterminowe depozyty bankowe	4 831	3 660
	18 170	26 073

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.

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

	30-09-2016	31-12-2015
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	26 948	14 512
	30-09-2016	31-12-2015
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	14 512	
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia		15 472
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(2 017)	(911)
Nieruchomości inwestycyjne wniesione do wspólnego przedsięwzięcia i zobowiązań (nota 4)	14 500	0
Pozostałe korekty	(47)	(49)
Bilans zamknięcia	26 948	14 512

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

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

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 września 2016 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 roku została zaprezentowana w poniższej tabeli:

	Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	13 972	27
Środki trwałe	23	27
Nieruchomości inwestycyjne	13 949	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	93 780	30 876
Zapasy	74 922	21 091
Należności	4 901	8 648
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 957	1 137
Suma aktywów	107 752	30 903
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	48 936	1 874
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	47 266	1 874
Rezerwy	1 670	0
Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	17 203	0
Kredyty	17 203	0
Zobowiązania razem	66 139	1 874
Aktywa netto	41 613	29 029
% udziałów posiadanych przez Grupę - w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych	100%	0%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	12 279	0
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	14 667	14 515
Korekty związane z alokacją ceny nabycia	26	22
Korekty konsolidacyjne	(24)	(25)
Udzielone pożyczki	0	
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	26 948	14 512

Grupa rozpoznała stratę w związku ze wzrostem wartości wspólnego przedsięwzięcia w spółce Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. w wysokości 2.017 tys. PLN.

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30-09-2016	31-12-2015	30-09-2016	31-12-2015
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	3 286

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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania****Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	30-09-2016	31-12-2015
Kaucje najemców	2 046	2 070

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30-09-2016	31-12-2015
Zobowiązania handlowe	553	1 279
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4	0
Zobowiązania z tytułu podatków	846	372
Kaucje od najemców	363	120
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	18 823	14 619
Pozostałe zobowiązania	273	322
	20 862	16 712

Pozycja "biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów" w stosunku do 31 grudnia 2015 r. wzrosła o 4.2 mln PLN (głównie o rezerwę na koszty wyburzeń).

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-09-2016	31-12-2015
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	110 562	112 364
Pochodny instrument finansowy IRS	1 138	0
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28 783	32 110
	140 483	144 474
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	6 725	7 529
Pochodny instrument finansowy IRS	253	0
	6 978	7 529
Kredyty i pożyczki razem	147 461	152 003

Według stanu na 30 września 2016 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. w kwocie 41 530 tys. PLN (z czego 39 758 tys. PLN prezentowane jako część długoterminowa, zaś 1 772 tys. PLN jako krótkoterminowa);
- kredyt udzielony przez Bank Zachodni BZ WBK w kwocie 75 756 tys. PLN (z czego 70 804 tys. PLN prezentowane jako część długoterminowa, zaś 4 952 tys. PLN jako krótkoterminowa).

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zaangażowanie Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy 5 423 tys. EUR, a Robina Investments 4 200 tys. 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.

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

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

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

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

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 1 391 tys. PLN. Metoda wyceny transakcji IRS została zaprezentowana w nocie 3.

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

12 Wyemitowane obligacje

	30-09-2016	31-12-2015
<i>a/ emisja obligacji serii A</i>		
Wartość nominalna obligacji zamiennych wyemitowanych 26 września 2014 r.	22 966	22 966
Element wbudowany	27 909	27 909
Element dłużny w dniu początkowego ujęcia 26 września 2014 roku	50 875	50 875
Naliczone odsetki	4 782	2 967
Wycena na dzień bilansowy	750	472
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(20 709)	(16 274)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	35 698	38 040
<i>b/ emisja obligacji serii B</i>		
Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r. (*)	29 552	29 552
Koszty odsetek naliczonych	4 488	2 633
Koszty odsetek zapłaconych	(3 897)	(1 354)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	156	84
Wartość obligacji na dzień bilansowy	30 299	30 915

(*) 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.

	30-09-2016	31-12-2015
Długoterminowe		
Wyemitowane obligacje	29 708	56 041
Element wbudowany	0	11 635
Krótkoterminowe		
Wyemitowane obligacje	29 089	1 279
Element wbudowany	7 200	0
	65 997	68 955

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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

12 Wyemitowane obligacje -cd.

Wbudowany element pochodny wynika z:

- prawa możliwości zamiany obligacji na akcje przez obligatariusza po stałym kursie, w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017;
 - 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 3.

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 Investments sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki. Wartość nominalna pakietu 1.000 udziałów wynosi 50.000 zł.

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

Na dzień 30.09.2016 obligacje serii A zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

13 Odroczonego podatek dochodowy

	30-09-2016	31-12-2015
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	448	552
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 680	20 906

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Przychody według rodzajów**

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Przychody z najmu	3 278	3 233	9 930	9 347
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	86	44	257	88
Usługi związane z najmem	1 549	1 529	4 423	4 417
Usługi księgowo	12	0	20	0
	4 925	4 806	14 630	13 852

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

15 Koszt sprzedaży

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	5	0	24	70
Koszt wykonanych usług	663	653	1 842	1 609
	668	653	1 866	1 679

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

16 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Koszty pracownicze	340	329	1 057	902
Utrzymanie nieruchomości	1 032	984	3 039	3 044
Podatki od nieruchomości	539	762	617	2 300
Użytkowanie wieczyste	100	272	533	756
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	58	56	177	160
	2 069	2 403	5 423	7 162

17 Koszty administracyjne - pozostałe

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Usługi doradcze	1 183	1 336	3 633	5 493
Wynagrodzenie audytora	22	91	101	91
Transport	5	36	10	64
Podatki	14	43	158	343
Utrzymanie biura	332	536	1 103	1 496
Pozostałe usługi	50	61	251	448
Nieodliczany VAT	130	23	326	164
Odpisy aktualizujące wartość należności	14	(4)	74	192
	1 750	2 122	5 656	8 291

W grupie kosztów administracyjnych w trzecim kwartale 2016 roku Grupa odnotowała spadek kosztów usług doradczych w stosunku do analogicznego okresu 2015 roku o 232 tys. PLN.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**18 Pozostałe przychody**

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Rozwiązanie rezerw	41	0	41	1 088
Wynik na zbyciu środków trwałych	0	0	4	0
Odpisane zobowiązania	159	0	159	0
Pozostałe	2 339	8	2 405	1 211
	2 539	8	2 609	2 299

Wzrost pozostałych przychodów w trzecim kwartale 2016 r. wynikał z otrzymanych odszkodowań z tytułu bezumownego odszkodowania w kwocie 2.4 mln PLN.

19 Przychody i koszty finansowe

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(648)	(732)	(2 074)	(2 356)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(601)	(589)	(1 804)	(1 822)
- Koszty odsetek od obligacji	(1 078)	(1 264)	(3 670)	(3 654)
- Koszty pozostałych odsetek	(215)	(108)	210	(389)
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	(18)	0	(42)	0
- Pozostałe	(56)	(8)	(168)	(510)
Różnice kursowe netto	0	0	(1 515)	0
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	(44)	0	(1 543)	0
Wynik na zmianie spółki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	0	0	0	(972)
Pozostałe koszty finansowe	7	(14)	(2)	(516)
Koszty finansowe	(2 653)	(2 715)	(10 608)	(10 219)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	19	20	44	71
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	(2)	61	32	180
- Otrzymane dywidendy	0	0	0	0
Aktualizacja wyceny obligacji	305	3 285	4 740	8 282
Wycena kosztu zamortyzowanego	(38)	0	441	0
Różnice kursowe netto	3 749	(1 400)	0	300
Przychody finansowe	4 033	1 966	5 257	8 833

W trzecim kwartale 2016 r. Grupa wykazała zysk z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych na wycenie kredytów BZ WBK i mBank Hipoteczny udzielonych w EUR.

20 Podatek dochodowy

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Podatek bieżący:				
<i>Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego</i>	(1)	0	(1)	0
<i>Korekty dotyczące lat ubiegłych</i>	0	0	0	(183)
Podatek odroczoney	(213)	361	877	(730)
	(214)	361	876	(913)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Operacyjne przepływy pieniężne**

	Okres 9 miesięcy zakończony	
	30-09-2016	30-09-2015
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(5 960)	(2 602)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	153	141
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	23	23
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(167)	(15)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	98	(189)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	2 475	0
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(4)	0
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	2 017	213
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	(4 435)	(8 283)
– kosztów z tytułu odsetek	5 750	4 830
– przychodów z tytułu odsetek	(38)	(180)
– wyniku ze zmiany jednostki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	0	972
– różnic kursowych	1 235	(586)
– utraty wartości zapasów	24	70
– wyniku z wyceny obligacji metodą efektywnej stopy procentowej	73	52
– wyniku wyceny bilansowej pochodnego instrumentu finansowego IRS	1 391	0
– inne korekty	27	147
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(967)	(762)
– zmiana stanu zapasów	(24)	(70)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	7 146	(914)
	8 817	(7 153)

22 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	102	65	192	155
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	45	77	204	236
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	(287)	185	709	1 181
			2016-09-30	31-12-2015
Łączne zobowiązania			102	0

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Przychody				
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	236	61	305	130
Laxey Cooperative	(6)	0		6
Koszty				
Rodzynekiewicz	46	2	66	22
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	0	1	2	3
Laxey Cooperative /odsetki/	42	0	42	0
			30-09-2016	31-12-2015
Należności				
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.			47	0

23 Wypłata dywidendy

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

24 Zysk na akcję

	01-07-2016- 2016-09-30	01-07-2015- 2015-09-30	01-01-2016- 2016-09-30	01-01-2015- 2015-09-30
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(3 168)	(841)	(6 836)	(1 689)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	32 863	32 863	32 863
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(0,10)	(0,03)	(0,21)	(0,05)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	(3 279)	(2 815)	(8 733)	(7 094)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	42 654	42 654	42 654
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(0,08)	(0,07)	(0,20)	(0,17)

Na rozwodnienie straty na 30 września 2016 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (1.815 tys. PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (278 tys. PLN) oraz koszt tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego obligacji (4.435 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.

25 Zobowiązania warunkowe

W trzecim kwartale 2016 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

26 Segmenty operacyjne

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

28 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

W drugim kwartale 2016 r. Grupa wydzieliła następujące aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży:

	30-09-2016	31-12-2015
Aktywa		
Nieruchomość inwestycyjna	71 988	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 722	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	136	0
Zobowiązania		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	3 242	0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 520	
Aktywa netto grupy do zbycia	69 084	0

Aktywa przeznaczone do sprzedaży wynikają z niezakończonych transakcji sprzedaży Spółki Blaise Gaston, której głównym składnikiem aktywów jest nieruchomość gruntowa.

29 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 10 października 2016 r. Spółka CPD S.A. zawarła z Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie jako jedynym obligatariuszem Umowę konwersyjną w przedmiocie zmiany warunków obligacji serii B.

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

1. zniesiono poręczenie spółki zależnej, tj. Blaise Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.;
2. 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.;
3. zwolniono działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 111/2, położoną w Warszawie spod obciążenia hipoteką ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego
4. tytułem zabezpieczenia Obligacji ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 45.000.000 zł wpisaną na pierwszym miejscu hipotecznym, ustanowioną przez spółki zależne, tj. 12/132 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na działkach o numerach 132/2, 155/2, 158/2, 134 i 147;
5. Spółki zależne 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. poddały się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do łącznej kwoty 45.000.000 zł, tytułem zabezpieczenia obligacji.

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****30 Śródroczne informacje jednostki dominującej****30.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	1/7/2016 - 30/9/2016	1/7/2015 - 30/9/2015	01/01/2016 - 30/9/2016	01/01/2015 - 30/9/2015
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży		46	110	186	374
Koszty administracyjne	30.13	(620)	(606)	(1 642)	(1 602)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(5)	(43)	(18)	(119)
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne		9	(4)	(7 458)	(11 990)
Przychody z tytułu odsetek		3 824	3 778	11 300	11 482
WYNIK OPERACYJNY		3 254	3 235	2 368	(1 855)
Przychody finansowe	30.14	63	3 169	4 922	8 800
Koszty finansowe	30.14	(788)	(1 393)	(4 398)	(3 921)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		2 529	5 011	2 892	3 024
Podatek dochodowy		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		2 529	5 011	2 892	3 024
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,08	0,15	0,09	0,09
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,01	(0,01)	0,02	(0,06)

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Waldemar Majewski
Członek Zarządu

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****30.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	Nota	30/9/2016	31/12/2015
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		2	3
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		1	4
Należności długoterminowe	30.7	523 738	521 160
Udziały w jednostkach zależnych	30.5	0	0
		523 741	521 167
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	30.9	249	1 067
- należności i pożyczki		226	1 063
- rozliczenia międzyokresowe		23	4
Obligacje	30.6	3 702	3 670
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5 661	8 115
		9 612	12 852
Aktywa razem		533 353	534 019
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 286	3 286
Kapitał rezerwowy		987	987
ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(320 783)	(323 675)
Kapitał własny razem		452 224	449 332
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	30.10	13 026	56 041
Wyemitowane obligacje	30.12	58 206	11 635
Wbudowany instrument finansowy	30.12	7 200	12 909
		78 432	80 585
Zobowiązania krótkoterminowe			
Wyemitowane obligacje	30.12	591	1 279
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 106	2 823
		2 697	4 102
Pasywa razem		533 353	534 019

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****30.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał podstawowy	wbudowany w dniu	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Akcje własne	Skumulowane zyski (straty)			Razem
					Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	
Stan na 1/1/2015	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(371 861)	401 146
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	3 024	3 024
	0	0	0	0	0	0	3 024	3 024
Stan na 30/9/2015 /niebadane	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(368 837)	404 170
Stan na 1/1/2015	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(371 861)	401 146
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	48 186	48 186
	0	0	0	0	0	0	48 186	48 186
Stan na 31/12/2015	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(323 675)	449 332
Stan na 01/01/2016	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(323 675)	449 332
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	2 892	2 892
	0	0	0	0	0	0	2 892	2 892
Stan na 30/9/2016 /niebadane	3 286	(27 909)	796 643	0	0	987	(320 783)	452 224

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
Członek Zarządu

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej****30.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Nota	01/01/2016 - 30/9/2016 <i>(niebadane)</i>	01/01/2015 - 30/9/2015 <i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	30.16	(568)
Odsetki zapłacone		(1 481)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(2 602)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 170)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Udzielone pożyczki		(34 183)
Zwrot pożyczek udzielonych		(51 570)
Odsetki otrzymane		32 651
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 318
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		786
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki		5 000
Splata kredytów i pożyczek		0
Emisja obligacji		(82)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		29 552
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(70)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2 454)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		8 115
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		12 071
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		5 661
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		7 173

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

 Waldemar Majewski
 Członek Zarządu

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.5 Udziały w jednostkach zależnych**

Nazwa	Państwo	Udział	30-09-2016	31-12-2015
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(184 000)	(184 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
			0	0

30.6 Obligacje

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez Spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln. zł., odsetki na 30 września 2016 - 702 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypadała na dzień 17 lutego 2016. Strony uzgadniają, że dług zostanie uregulowany poprzez przeniesienie własności części działki nr 119, tej części działki, która zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona na cele mieszkaniowe. Strony podpisały porozumienie, na mocy którego transakcja ma zostać rozliczona do końca 2016 r.

30.7 Należności długoterminowe

	30-09-2016	31-12-2015
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 25.13), w tym:		
- pożyczka	486 204	484 750
- odsetki	88 703	80 074
Odpis z tytułu utraty wartości	(51 169)	(43 664)
	523 738	521 160
Pożyczki długoterminowe dla jednostek pozostałych, w tym:		
- pożyczka Bolzanus	397	0
- odsetki Bolzanus	5	0
	402	0

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone			Marża	Termin spłaty
		odsetki	Oprocentowanie			
2/124 Gaston Investments	3 119	437	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
3/93 Gaston Investments	2 866	373	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
4/113 Gaston Investments	6 689	1 186	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
5/92 Gaston Investments	4 156	445	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
6/150 Gaston Investments	2 645	403	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
7/120 Gaston Investments	1 575	220	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
8/126 Gaston Investments	5 973	739	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
9/151 Gaston Investments	1 391	178	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
10/165 Gaston Investments	2 120	212	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
11/162 Gaston Investments	1 565	166	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
12/132 Gaston Investments	4 009	537	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
13/155 Gaston Investments	3 397	332	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
15/167 Gaston Investments	1 881	183	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
16/88 Gaston Investments	532	88	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
18 Gaston Investments	3 173	360	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	
19/97 Gaston Investments	566	92	3M WIBOR	1,55%	na żądanie	

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

30.7 Należności długoterminowe - cd

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
20/140 Gaston Investments	624	108	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	4 345	167	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo Investments</i>	<i>(1 077)</i>	<i>(74)</i>			
Blaise Gaston Investments	13 238	429	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	24 125	5 558	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	12 960	5 040	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	161 893	35 888	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	<i>(5 793)</i>	<i>(34 884)</i>			
Celtic Investments Ltd	1 864	55	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	<i>(1 746)</i>	<i>(47)</i>			
Challenge 18	157 663	26 781	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	2 867	103	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	<i>(2 240)</i>	<i>(34)</i>			
Gaston Investments	1 721	9	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			
HUB Developments	2 438	185	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>	<i>(375)</i>	<i>(126)</i>			
Robin Investments	0	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	51 062	8 246	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises Limited</i>	<i>0</i>	<i>(4 436)</i>			
Celtic Asset Management	973	14	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>	<i>(3)</i>	<i>0</i>			
IMES	4 043	164	3M WIBOR	1,55%	26.03.2020
Smart City	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Smart City</i>	<i>(4)</i>	<i>0</i>			
	474 239	49 097			

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

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

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

W pierwszym półroczu 2016 roku Spółka dokonała dodatkowego odpisu na pożyczce udzielonej spółce Buffy w wysokości 10.025 tys. PLN

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.8 Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne**

Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2015	260 713
Odpis za okres 01/01/16-30/09/16	76 287
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 30.09.2016	337 000
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2015	55 026
Odpis za okres 01/01/16-30/09/16	16 571
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 30.09.2016	71 597
Razem odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	92 858

30.9 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	<u>30-09-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Należności od jednostek powiązanych	12	60
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	144	0
- pożyczka	16 048	16 017
- odsetki	4 854	4 463
- odpis	(20 758)	(20 480)
Należności publiczno-prawne	10	45
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	942
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	60	16
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	23	4
	<u>249</u>	<u>1 067</u>

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim

Jednostka powiązana	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	16 048	4 854	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną</i> <i>Mandy Investments</i>	<i>(16 036)</i>	<i>(4 722)</i>			

W pierwszym półroczu 2016 roku Spółka dokonała dodatkowego odpisu na pożyczce udzielonej spółce Mandy w wysokości 279 tys. PLN

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy**

	30-09-2016	31-12-2015
Pożyczki od jednostek powiązanych	13 026	12 909
	13 026	12 909

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 września 2016 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lokia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%, pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy) oraz pożyczki od spółki zależnej Lokia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%, pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy). Na dzień 30 września 2016 r. saldo pożyczki od spółki Lokia Enterprises wynosi 9 621 tys. PLN (kapitał: 7 666 tys. PLN, odsetki: 1 955 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lokia Investments wynosi 3 405 tys. PLN (kapitał: 3 159 tys. PLN, odsetki: 246 tys. PLN).

30.11 Zysk na jedną akcję

	1/7/2016 - 30/9/2016	1/7/2015 - 30/9/2015	01/01/2016 - 30/9/2016	01/01/2015 - 30/9/2015
Zysk / Strata netto okresu	2 529	5 011	2 892	3 024
Skorygowana liczba akcji zwykłych	32 863	32 863	32 863	32 863
Zysk / Strata na jedną akcję (w PLN)	0,08	0,15	0,09	0,09
Rozwodniony zysk / strata przypadający na akcjonariusza	632	(394)	995	(2 381)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	42 654	42 654	42 654
Rozwodniony zysk / strata na jedną akcję	0,01	(0,01)	0,02	(0,06)

Na rozwodnienie zysku na 30 września 2016 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (1.815 PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (278 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-4.435 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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.12 Wyemitowane obligacje**

	30-09-2016	31-12-2015
a) emisja obligacji serii A		
Wartość nominalna obligacji zamiennych wyemitowanych 26 września 2014 roku	22 966	22 966
Element wbudowany	27 909	27 909
Element dłużny w dniu początkowego ujęcia 26 września 2014 roku	50 875	50 875
Koszty odsetek naliczonych	4 782	2 967
Wycena na dzień bilansowy	750	472
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(20 709)	(16 274)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	35 698	38 040

Obligatariusz	30-09-2016	31-12-2015
Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	1	1
Laxey Investors Limited	0	0
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	17	17
Broadmeadow	3	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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.12 Wyemitowane obligacje - cd**

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.

Wbudowany element pochodny wynika z:

- 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;
- 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.

	30-09-2016	31-12-2015
b) emisja obligacji serii B		
Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r.	29 552	29 552
Koszty odsetek naliczonych	3 224	2 633
Odsetki spłacone	(2 633)	(1 354)
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	156	84
Wartość obligacji na dzień bilansowy	30 299	30 915

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

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

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

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

Zastaw rejestrowy został ustanowiony do kwoty 45.000.000 zł.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.13 Koszty administracyjne**

	1/7/2016 - 30/9/2016	1/7/2015 - 30/9/2015	01/01/2016 - 30/9/2016	01/01/2015 - 30/9/2015
Usługi doradcze	195	42	303	227
Wynagrodzenia	230	235	698	726
Wynagrodzenie audytora	2	67	67	68
Nieodliczany VAT	103	72	245	142
Pozostałe usługi	90	190	329	439
	620	606	1 642	1 602

30.14 Przychody i koszty finansowe

	1/7/2016 - 30/9/2016	1/7/2015 - 30/9/2015	01/01/2016 - 30/9/2016	01/01/2015 - 30/9/2015
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	4	15	14	53
Pozostałe przychody finansowe	59	102	32	180
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	0	3 285	4 876	8 282
Różnice kursowe netto	0	(233)	0	285
Przychody finansowe	63	3 169	4 922	8 800
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	87	69	246	214
- Odsetki od obligacji	1 290	1 271	3 851	3 654
- Pozostałe	73	11	73	53
Różnice kursowe netto	(662)	0	228	0
Koszty finansowe	788	1 351	4 398	3 921

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.15 Odroczonego podatek dochodowy****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2015	18 366
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	(2 378)
Naliczone odsetki od obligacji	127
Różnice kursowe	9
Na dzień 31 grudnia 2015 - przed kompensatą	16 124
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 124)
Na dzień 31 grudnia 2015 - po kompensacie	0
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 271
Naliczone odsetki od obligacji	6
Różnice kursowe	5
Na dzień 30 września 2016 - przed kompensatą	20 406
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(20 406)
Na dzień 30 września 2016 - po kompensacie	0

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2015	18 366
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	(3 562)
Niezafakturowane koszty	24
Rezerwa urlopową	13
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	383
Naliczone odsetki od obligacji	816
Różnice kursowe	84
Na dzień 31 grudnia 2015 - przed kompensatą	16 124
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 124)
Na dzień 31 grudnia 2015 - po kompensacie	0
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	4 001
Niezafakturowane koszty	(24)
Naliczone odsetki od zaciągniętej pożyczki	35
Naliczone odsetki od obligacji	215
Różnice kursowe	56
Rezerwa urlopową	(1)
Na dzień 30 września 2016 - przed kompensatą	20 406
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(20 406)
Na dzień 30 września 2016 - po kompensacie	0

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.16 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	01/01/2016 - 30/9/2016	1/1/2015 - 30/9/2015
Zysk/strata przed opodatkowaniem	2 892	3 024
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	(4 110)	(8 342)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	4	6
– kosztów z tytułu odsetek	3 916	3 900
– przychodów z tytułu odsetek	(11 375)	(11 714)
– utrata wartości należności - pożyczki	7 458	11 990
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	1 364	(118)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(717)	(227)
	(568)	(1 481)

30.17 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	1/7/2016 - 30/9/2016	1/7/2015 - 30/9/2015	01/01/2016 - 30/9/2016	01/01/2015 - 30/9/2015
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	90	77	240	236
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	60	62	180	152
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem				
Pożyczka udzielona Laxey Worldwide W.A.			330	324
Odpis na pożyczkę udzieloną Laxey Worldwide W.A.			(330)	(324)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

c) Transakcje z jednostkami zależnymi	1/7/2016 - 30/9/2016	1/7/2015 - 30/9/2015	01/01/2016 - 30/9/2016	01/01/2015 - 30/9/2015
Przychody				
<i>2/124 Gaston Investments</i>	25	24	75	71
<i>3/93 Gaston Investments</i>	24	23	70	64
<i>4/113 Gaston Investments</i>	53	48	151	139
<i>5/92 Gaston Investments</i>	34	28	100	78
<i>6/150 Gaston Investments</i>	22	19	62	57
<i>7/120 Gaston Investments</i>	13	13	40	37
<i>8/126 Gaston Investments</i>	48	39	136	111
<i>9/151 Gaston Investments</i>	11	8	29	24
<i>10/165 Gaston Investments</i>	17	16	50	37
<i>11/162 Gaston Investments</i>	13	10	35	28
<i>12/132 Gaston Investments</i>	32	27	90	79
<i>13/155 Gaston Investments</i>	29	26	85	75
<i>14/119 Gaston Investments</i>	56	0	102	0
<i>15/167 Gaston Investments</i>	15	15	47	42
<i>16/88 Gaston Investments</i>	4	4	12	11
<i>18 Gaston Investments</i>	26	25	80	74
<i>19/97 Gaston Investments</i>	4	4	13	12
<i>20/140 Gaston Investments</i>	5	5	15	14
<i>Blaise Gaston Investments</i>	111	49	223	132
<i>Blaise Investments</i>	199	199	589	621
<i>Belise Investments</i>	106	107	316	546
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	1 005	1 008	2 978	3 062
<i>Celtic Asset Management</i>	8	0	14	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	2	3	7	10
<i>Challange 18</i>	1 286	1 347	3 875	4 134
<i>Antigo Investments</i>	35	41	114	122
<i>East Europe Property Financing AB</i>	0	0	0	0
<i>Elara Investments</i>	23	27	69	82
<i>Gaetan Investments</i>	0	0	0	0
<i>Gaston Investments</i>	10	(197)	126	226
<i>Hub Developments</i>	20	20	59	60
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	421	420	1 248	1 088
<i>Mandy investments</i>	132	132	391	402
<i>Smart City Sp. z o.o.</i>	0	0	0	0
<i>IMES</i>	33	23	94	43
Koszty				
<i>Lakia Investments</i>	26	26	77	79
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	43	44	127	135
<i>Laxey NL</i>	18	0	42	0
Zobowiązania			30/9/2016	31/12/2015
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>			9 621	9 581
<i>Lakia Investments</i>			3 405	3 328

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

30.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

Należności	30/9/2016	31/12/2015
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 556	3 488
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 239	3 250
<i>4/113 Gaston Investments</i>	7 875	7 036
<i>5/92 Gaston Investments</i>	4 601	4 485
<i>6/150 Gaston Investments</i>	3 048	2 832
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 795	1 906
<i>8/126 Gaston Investments</i>	6 712	5 922
<i>9/151 Gaston Investments</i>	1 569	1 241
<i>10/165 Gaston Investments</i>	2 332	2 184
<i>11/162 Gaston Investments</i>	1 731	1 444
<i>12/132 Gaston Investments</i>	4 546	3 982
<i>13/155 Gaston Investments</i>	3 729	3 825
<i>15/167 Gaston Investments</i>	2 064	2 103
<i>16/88 Gaston Investments</i>	620	580
<i>18 Gaston Investments</i>	3 533	3 647
<i>19/97 Gaston Investments</i>	658	627
<i>20/140 Gaston Investments</i>	732	717
<i>Antigo Investments</i>	4 512	5 075
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(1 151)	(1 151)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	13 667	7 085
<i>Blaise Investments</i>	29 683	29 095
<i>Belise Investments</i>	18 000	18 532
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	197 781	194 757
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(40 677)	(30 652)
<i>Celtic Asset Management</i>	987	30
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset Management</i>	(3)	(3)
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 919	1 848
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 793)	(1 793)
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	59 308	57 995
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(4 436)	(4 436)
<i>Challenge 18</i>	184 444	185 206
<i>Elara Investments</i>	2 970	2 814
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 274)	(2 274)
<i>Gaston Investments</i>	1 730	7 999
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	0	(2 849)
<i>Hub Developments</i>	2 623	2 549
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	(501)	(501)
<i>IMES</i>	4 207	3 413
<i>Smart City</i>	4	4
<i>Odpis na pożyczkę Smart City</i>	(4)	0
<i>Mandy investments</i>	20 902	20 480
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(20 758)	(20 480)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30.17 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.****d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

	1/7/2016 - 30/9/2016	1/7/2015 - 30/9/2015	01/01/2016 - 30/9/2016	01/01/2015 - 30/9/2015
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	0	2	33	23

30.18 Kapitał podstawowy

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

Warszawa, 10 listopada 2016 r.