



CPD S.A.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015**

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA CPD S.A.....	4
II.	ZARZĄD CPD S.A.	6
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ.....	7
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	8
1.	GENEZA CPD S.A.	8
2.	CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ	9
3.	AKCJONARIAT.....	11
4.	ŁAD KORPORACYJNY	12
5.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI	22
6.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	22
7.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	25
8.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI	25
9.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI	25
10.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH.....	26
11.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	29
12.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI.....	31
13.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA.....	31
14.	UMOWY ZNACZĄCE.....	31
15.	ISTOTNE TRANSAKcje POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	32
16.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE.....	32
17.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA.....	35
18.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH	35
19.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	36
20.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA.....	36
21.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	37
22.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	38
23.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	38
24.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ.....	38
25.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	38
26.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	39
27.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI	39
28.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	39
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	43
VI.	OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	44
VII.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 R.	45
VIII.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 R.	46

I. RADA NADZORCZA CPD S.A.

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

- **PAN WIESŁAW OLEŚ - (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NISPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

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

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

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

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

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

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

Pani Gabriela Gryger została powołana na członka Rady Nadzorczej trzeciej kadencji w dniu 24 listopada 2015 roku. Kadencja Pani Gabrieli Gryger upływa w dniu 15 września 2018 roku. Pani Gabriela Gryger ma wykształcenie wyższe ekonomiczno-finansowe, ukończyła Cambridge University (St. John's College), Wielka Brytania oraz Huntsman Program in International Studies and Business (The Wharton School/CAS), the University of Pennsylvania, Filadelfia, USA.

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

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

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015

W porównaniu do stanu na koniec roku 2014 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A zaszły następujące zmiany:

- 17 czerwca 2015 roku Pani Marzena Bielecka, pełniąca funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia CPD S.A., w którego porządku obrad będzie zmiana w składzie Rady Nadzorczej, czyli 17 czerwca 2015 roku. Rezygnacja nastąpiła z powodów zawodowych.
- 17 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Michaela Haxby do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 17 czerwca 2015 roku.
- 29 października 2015 roku Pan Wiesław Rozłucki, pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej CPD SA. złożył rezygnację z funkcji, ze skutkiem na koniec dnia 31 października 2015 r. Pan Wiesław Rozłucki jako powód rezygnacji wskazał wejście w życie w dniu 1 listopada 2015 roku znowelizowanej ustawy – Prawo bankowe, a w szczególności art. 22aa ust. 3.
- 24 listopada 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Panią Gabrielę Gryger do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 24 listopada 2015 roku.

II. ZARZĄD CPD S.A.

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

- **PANI ELŻBIETA WICKKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

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

- **PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PAN JOHN PURCELL – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2014 w składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 17 czerwca 2015 roku Pan John Purcell został powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

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

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

Rada Nadzorcza CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2014	1	4
31 grudnia 2015	1	4

Zarząd CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2014	2	1
31 grudnia 2015	2	2

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. GENEZA CPD S.A.

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 36 spółek zależnych i jedna współkontrolowana, 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. CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ

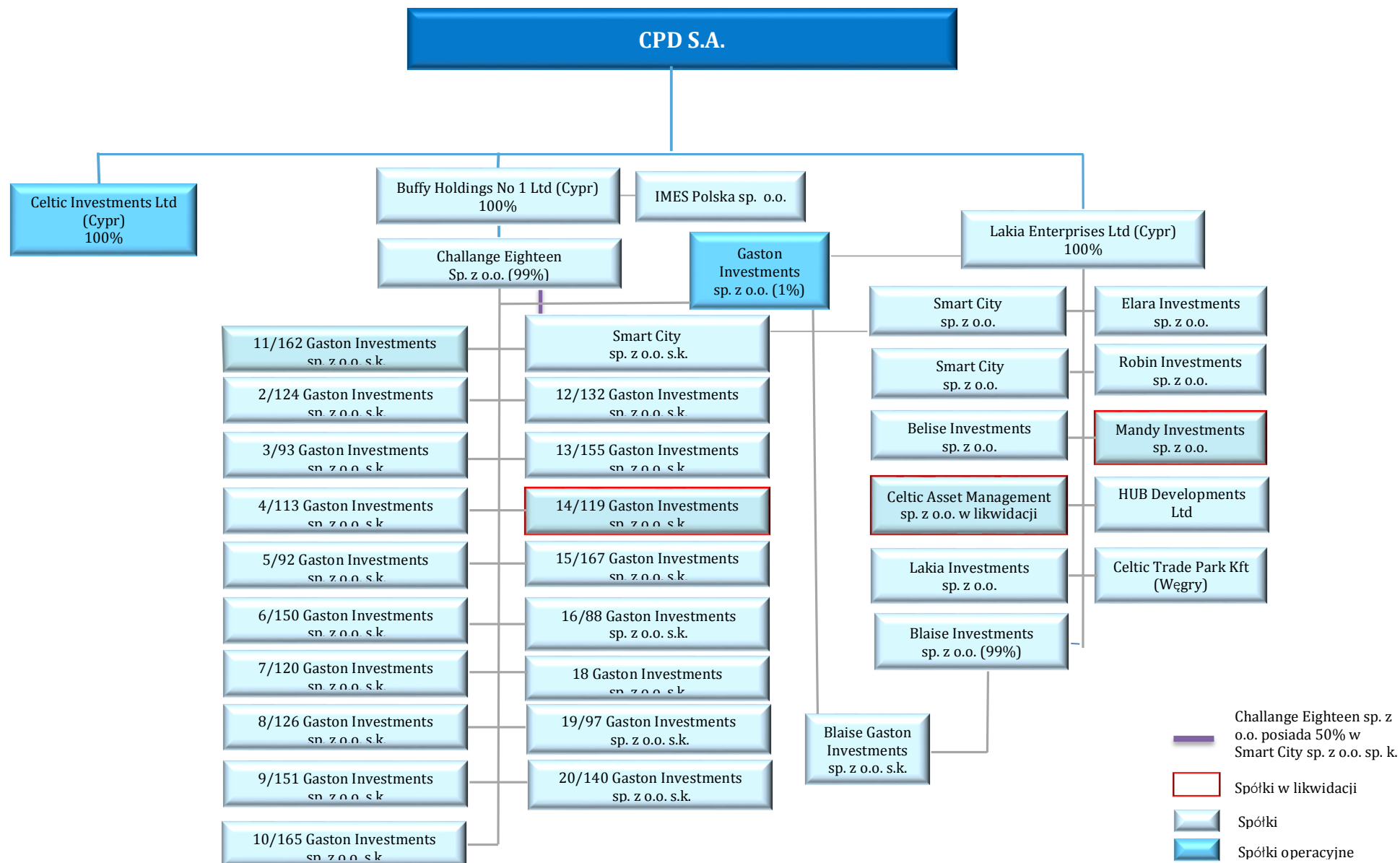
Na dzień publikacji raportu CPD S.A. (dalej Spółka) posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 36 spółkach zależnych i jednej współkontrolowanej. CPD S.A. kontroluje bezpośrednio 3 podmioty, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa CPD, Grupa Kapitałowa):

- **Buffy Holdings No1 Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce i na Węgrzech;
- **Celtic Investments Ltd (Cypr);**

CPD S.A. jako podmiot dominujący 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.

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.

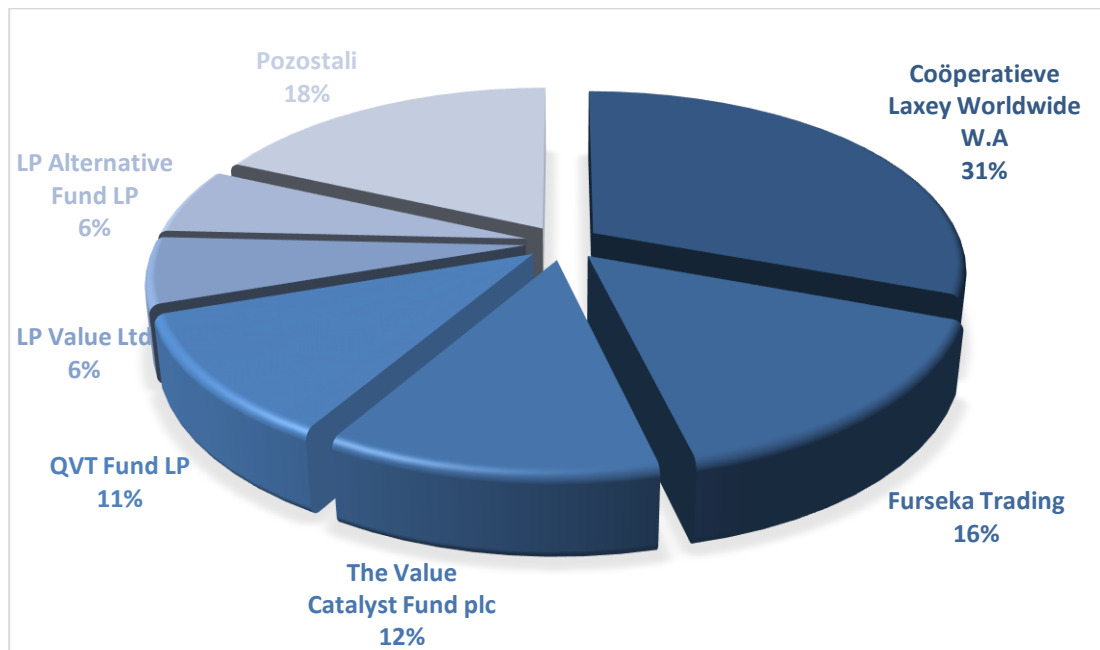
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD na 31 grudnia 2015 roku.



3. AKCJONARIAT

- **ZNACZNE PAKIETY AKCJI**

STRUKTURA AKCJONARIATU CPD S.A.



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
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 %

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

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

akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G oraz zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii G oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym. Dzień wykupu obligacji I Transzy przypada na 26 września 2017 r.

- **POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI**

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

- **OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU**

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

4. ŁAD KORPORACYJNY

- **ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

W roku 2015 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.pdf.

- **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

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

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

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

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

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

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

- AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI**

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

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

- POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE**

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

- OGRANICZENIA ODNOŚNIE DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU**

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

- OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA**

Ograniczenie dotyczy zbycia jakiegokolwiek Obligacji serii A (w tym obciążenia zastawem rejestrowym lub finansowym uprawniającym do przejęcia). Zbycie wymaga pisemnej zgody Emitenta i jest skuteczne

wobec Emitenta od chwili powiadomienia go o tym fakcie. Imienne Obligacje nie podlegają zamianie na obligacje na okaziciela.

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

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

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

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

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

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

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

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

- **ZASADY ZMIAN STATUTU**

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

- **WALNE ZGROMADZENIE**

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

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

RADA NADZORCZA

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

W skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodzi:

- Pan Wiesław Oleś
- Pan Andrew Pegge
- Pan Mirosław Gronicki
- Pani Gabriela Gryger
- Pani Michael Haxby

W składzie Rady Nadzorczej CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 17 czerwca 2015 roku Pani Marzena Bielecka, pełniąca funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem

odbycia Walnego Zgromadzenia CPD S.A., w którego porządku obrad będzie zmiana w składzie Rady Nadzorczej, czyli 17 czerwca 2015 roku. Rezygnacja nastąpiła z powodów zawodowych.

- 17 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Michaela Haxby do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 17 czerwca 2015 roku.
- 29 października 2015 roku Pan Wiesław Rozłucki, pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej CPD SA. złożył rezygnację z funkcji, ze skutkiem na koniec dnia 31 października 2015 r. Pan Wiesław Rozłucki jako powód rezygnacji wskazał wejście w życie w dniu 1 listopada 2015 roku znowelizowanej ustawy – Prawo bankowe, a w szczególności art. 22aa ust. 3.
- 24 listopada 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Panią Gabriellę Gryger do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 24 listopada 2015 roku.

ZARZĄD

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

W skład Zarządu CPD S.A. wchodzi:

- Pani Elżbieta Wiczkowska – Prezes Zarządu
- Pan Colin Kingsnorth – Członek Zarządu
- Pani Iwona Makarewicz – Członek Zarządu
- Pan John Purcell – Członek zarządu

W składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 17 czerwca 2015 roku Pan John Purcell został powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu.
- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

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

POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

ZARZĄD I RADA NADZORCZA

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

KONFLIKT INTERESÓW I TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

- **ZASADA V.Z.5. PRZED ZAWarciEM PRZEZ SPÓŁKĘ ISTOTNEJ UMOWY Z AKCJONARIUSZEM POSIADAJĄCYM CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW W SPÓŁCE LUB PODMIOTEM POWIĄZANYM ZARZĄD ZWRACA SIĘ DO RADY NADZORCZEJ O WYRAŻENIE ZGODY NA TAKĄ TRANSAKCJĘ. RADA**

NADZORCZA PRZED WYRAŻENIEM ZGODY DOKONUJE OCENY WPŁYWU TAKIEJ TRANSAKCJI NA INTERES SPÓŁKI. POWYŻSZEMU OBOWIĄZKOWI NIE PODLEGAJĄ TRANSAKCJE TYPOWE I ZAWIERANE NA WARUNKACH RYNKOWYCH W RAMACH PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ PRZEZ SPÓŁKĘ Z PODMIOTAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI.

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

Spółka stosuje powyższą zasadę częściowo.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

WYNAGRODZENIA

- **ZASADA VI.Z.1. PROGRAMY MOTYWACYJNE POWINNY BYĆ TAK SKONSTRUOWANE, BY MIĘDZY INNYMI UZALEŻNIAĆ POZIOM**

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI I JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW OD RZECZYWISTEJ, DŁUGOTERMINOWEJ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI ORAZ DŁUGOTERMINOWEGO WZROSTU WARTOŚCI DLA AKCJONARIUSZY I STABILNOŚCI FUNKCJONOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

- **ZASADA VI.Z.4. SPÓŁKA W SPRAWOZDANIU Z DZIAŁALNOŚCI PRZEDSTAWIA RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ, ZAWIERAJĄCY CO NAJMNIEJ:**
 - 1) OGÓLNĄ INFORMACJĘ NA TEMAT PRZYJĘTEGO W SPÓŁCE SYSTEMU WYNAGRODZEŃ,**
 - 2) INFORMACJE NA TEMAT WARUNKÓW I WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA KAŻDEGO Z CZŁONKÓW ZARZĄDU, W PODZIALE NA STAŁE I ZMIENNE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA, ZE WSKAZANIEM KLUCZOWYCH PARAMETRÓW USTALANIA ZMIENNYCH SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA I ZASAD WYPŁATY ODPRAW ORAZ INNYCH PŁATNOŚCI Z TYTUŁU ROZWIĄZANIA STOSUNKU PRACY, ZLECENIA LUB INNEGO STOSUNKU PRAWNEGO O PODOBNYM CHARAKTERZE – ODDZIELNIE DLA SPÓŁKI I KAŻDEJ JEDNOSTKI WCHODZĄCEJ W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ,**
 - 3) INFORMACJE NA TEMAT PRZYSŁUGUJĄCYCH POSZCZEGÓLNYM CZŁONKOM ZARZĄDU I KLUCZOWYM MENEDŻEROM POZAFINANSOWYCH SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA,**
 - 4) WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN, KTÓRE W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO NASTĄPIŁY W POLITYCE WYNAGRODZEŃ, LUB INFORMACJĘ O ICH BRAKU,**

5) OCENĘ FUNKCJONOWANIA POLITYKI WYNAGRODZEŃ Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI JEJ CELÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI DŁUGOTERMINOWEGO WZROSTU WARTOŚCI DLA AKCJONARIUSZY I STABILNOŚCI FUNKCJONOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

5. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI

W nadchodzących latach Spółka zamierza realizować strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Spółki poprzez maksymalizację wpływów z czynszów oraz kompleksową i sukcesywną realizację projektu w Ursusie prowadzonych przez spółki zależne. W ramach realizacji założeń strategicznych, działania Spółki będą przede wszystkim koncentrować się na projekcie w Ursusie. W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów, Spółka zamierza podzielić projekt w Ursusie na mniejsze projekty i realizować je we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi. Równoległa realizacja kilku mniejszych przedsięwzięć deweloperskich w ramach projektu Ursus umożliwi skrócenie czasu wykonania całego projektu, co jednocześnie przełoży się na szybszy wzrost wartości pozostałych aktywów Spółki w tym rejonie, jak również pozwoli osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedaży marketingu związane z tymi przedsięwzięciami. Dodatkowo, ponieważ Spółka dostrzega bardzo istotny element w kształtowaniu jakości produktu poprzez kompleksowe i synergiczne budowanie przestrzeni publicznej wkomponowanej w tkanekę mieszkaniowo - usługową, będzie dążyła do rewitalizacji terenów publicznych wraz z rozbojem terenów inwestycyjnych. Spółka zamierza realizować powyższe zadania z środków własnych oraz ogólnodostępnych środków publicznych.

Niezależnie od założeń strategicznych przyjętych na najbliższe lata, Spółka nie wyklucza, iż w przyszłości może być zainteresowana sprzedażą podmiotów zależnych, kontrolujących większe tereny inwestycyjnych innym potencjalnym deweloperom lub będzie zainteresowana przejęciami innych podmiotów działających w sektorze deweloperskim. Potencjalnymi celami przejęć będą przede wszystkim spółki posiadające grunty w ciekawych lokalizacjach i/lub prowadzące projekty pasujące do wizerunku Spółki.

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

6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• INFORMACJA O PRZYCHODACH, RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH SPÓŁKI

Spółka stanowi jeden segment operacyjny. W roku 2015 największą pozycję przychodową w wysokości 15,3 mln PLN reprezentowały przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych innym podmiotom z Grupy Kapitałowej. Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym zostały przedstawione w Nocie 4. *Należności długoterminowe* do Sprawozdania Finansowego Spółki. Spółka osiągnęła także przychody ze sprzedaży usług w kwocie PLN 0,45 mln, z czego 100% pochodziło ze sprzedaży usług na rynku krajowym.

• ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

➤ WZROST WARTOŚCI INWESTYCJI W SPÓŁKACH ZALÉŻNYCH

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. Spółka dokonała oceny odzyskiwalności pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i w oparciu o przeprowadzone analizy zdecydowała o rozwiązaniu części odpisu aktualizującego w kwocie 45,6 mln PLN. Decyzja o rozwiązaniu odpisu była konsekwencją pozytywnych

zmian aktywów netto spółek zależnych, którym CPD udziela pożyczki i wiązała się przede wszystkim ze wzrostem wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez te spółki. Było to rezultatem doskonałej koniunktury na warszawskim rynku mieszkaniowym w 2015 roku, co wpłynęło znacząco na wzrost aktywów netto spółek zależnych i tym samym zaistniała przesłanka do tego, aby odwrócić część wcześniejszych odpisów. Informacja na temat pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym została przedstawiona w nocie 4.

Powyższe odpisy zostały przedstawione w notach 3.3, 4 i 5 do Sprawozdania finansowego Spółki.

➤ **ZGODA UOKIKU**

W dniu 17 lutego 2015 roku Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek spółki zależnej CPD - Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”), Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy Smart City sp. z o.o. w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przez Spółkę Zależną, Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie.

W ten sposób spełnił się warunku zawieszający z Umowy Inwestycyjnej z 10 września 2014 roku w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Smart City spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie i tym samym zamiany umożliwiło to do wprowadzenia zmian w strukturze CPD S.A.

➤ **PRZYSTĄPIENIE UNIDEVELOPMENT S.A. DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ**

W dniu 9 marca 2015 roku został zawarty aneks do umowy ze spółka zależna CPD - Spółki Smart City w organizacji sp. z o.o. sp. k., na mocy którego Unidevelopment S.A. przystąpi do Spółki Komandytowej, w charakterze Komandytariusza, wniósł pierwszą część wkładu i zobowiązał się do wniesienia pozostałej części wkładu pieniężnego w terminie ustalonym w umowie inwestycyjnej zawartej w dniu 10 września 2014 roku.

➤ **DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ**

28 września 2015 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy została wydana decyzja zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę. Decyzja dotyczy budowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami na parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego o nazwie „URSA” na terenie części działki o nr ew. 95 z obrębu 2-09-09 przy ul. Hennela w Warszawie – Dzielnica Ursus. Projekt jest realizowany przez spółkę zależną CPD - Spółka Smart City w sp. z o.o. sp. k.

➤ **ZAWARCIE UMOWY O WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH**

8 października 2015 roku spółka zależna CPD - Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawarła umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z UNIBEP S.A.. Na mocy Umowy Smart City zleciła UNIBEP S.A. wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa robót wybudowania osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City, obejmujących budowę czterech nowoczesnych i specjalnie zaprojektowanych pod względem funkcjonalności budynków mieszkalnych, wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędnymi robotami towarzyszącymi. Inwestycja zlokalizowana przy ul. Hennela w Warszawie – Dzielnica Ursus. Prace realizowane będą w dwóch etapach, przy czym w związku z zawarciem Umowy zlecona została realizacja pierwszego etapu, w ramach którego zostanie wykonany jeden budynek

mieszkalny wraz z garażem podziemnym pod czterema budynkami (mieszczącym łącznie 359 miejsc postojowych). W budynku o wysokości 7 kondygnacji naziemnych znajdować się będzie 181 mieszkań i 13 lokali usługowych.

Jednocześnie decyzję o realizacji drugiego etapu Zamawiający może podjąć w każdym czasie, zawiadamiając o tym Emitenta nie później niż 2 miesiące przed planowanym terminem rozpoczęcia budowy tego etapu.

Termin realizacji pierwszego etapu przypada na okres październik 2015 r. – luty 2017 r. Z kolei termin ewentualnej realizacji drugiego etapu został określony na 59 tygodni od dnia rozpoczęcia robót w ramach tego etapu.

➤ **ZWIĘKSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2015**

Zgodnie z wycenami dokonanyymi przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2015 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu spółek zależnych CPD i obejmujących nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy wyniosła 656,4 mln PLN i była wyższa o 68,5 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2014. Podwyższenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2015 r. był dodatni i wyniósł 59,4 mln PLN. Na podniesienie wartości portfela nieruchomości Grupy największy wpływ miało zwiększenie wartości projektu inwestycyjnego na Ursusie. Należy zauważyć, iż zmniejszenie portfela nieruchomości o działki drogowe w wyniku nieodpłatnego przekazania terenów publicznych na rzecz m st. Warszawa, nie wpłynęło negatywnie na wartość portfela nieruchomości a wręcz odwrotnie. Przekazanie dróg było jednym z elementów, które ułatwiło podjęcie radnym m st. Warszawa decyzji o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania na terenie po byłych zakładach ZPC Ursus i tym samym podniesienie wartości inwestycyjnej całego obszaru dzielnicy Ursus.

Dodatkowym czynnikiem, który dodatkowo wpłynął na wartość portfela nieruchomości Grupy był wzrost wartości budynku Iris, wynikający z rosnących przychodów z najmu w związku z postępującą komercjalizacją powierzchni.

➤ **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

Budynek Iris, należący do spółki zależnej Belise Investments sp. z o.o., jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na dzień publikacji raportu nadal prowadzone są aktywne działania mające na celu komercjalizację 100% powierzchni budynku. Na dzień publikacji raportu budynek jest wynajęty w 94 %.

➤ **ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W roku 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły zmiany opisane szczegółowo w punkcie 2 niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi następujące osoby:

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

➤ **ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI**

W roku 2015 w składzie Rady Nadzorczej Spółki zaszły zmiany opisane szczegółowo w punkcie 1 niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi następujące osoby:

- Pan Wiesław Oleś
- Pan Andrew Pegge
- Pan Mirosław Gronicki
- Pani Gabriela Gryger
- Pan Michael Haxby

7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Spółka nie prowadzi własnych projektów deweloperskich. Dotychczasowe projekty były realizowane przez podmioty zależne z Grupy Kapitałowej i finansowane zarówno przy wykorzystaniu środków własnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem CPD S.A.

8. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI

W ocenie Zarządu w roku 2015 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Spółki.

9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALESZEGO ROZWOJU SPÓŁKI

Wśród czynników, które bezpośrednio lub pośrednio będą mogły mieć wpływ na przyszłą działalność operacyjną Spółki oraz całej Grupy CPD wymienić należy:

- Sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim kształtująca popyt na nieruchomości i siłę nabywczą klientów;
- Sytuacja na rynkach finansowych, w szczególności dostępność źródeł finansowania oraz koszt pozyskiwanego kapitału;
- Polityka kredytowa banków i dostępność kredytów hipotecznych;
- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa;
- Decyzje administracyjne odnośnie gruntów posiadanych przez spółki zależne.

10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2015	Od 01.01.2014	2015/2014
	do 31.12.2015	do 31.12.2014	(%)
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży usług	447	621	-28,0%
Koszty administracyjne	-2 169	-2 195	-1,2%
Koszty marketingowe	-143	-155	-7,7%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	9	-100,0%
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	32 088	90 966	-64,7%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	15 294	18 047	-15,3%
Pozostałe przychody operacyjne	0	1	-100,0%
Pozostałe koszty operacyjne	-30	-133	-77,4%
Zysk operacyjny	45 487	107 161	-57,6%
Przychody finansowe	8 499	9 773	-13,0%
Koszty finansowe	-5 800	-1 278	353,8%
Zysk przed opodatkowaniem	48 186	115 656	-58,3%
Podatek dochodowy	-	-	-
Zysk netto	48 186	115 656	-58,3%
Podstawowy zysk netto na 1 akcję (PLN)	1,47	3,37	-56,5%
Rozwodniony zysk netto na 1 akcję (PLN)	1,04	2,96	-64,9%

W roku 2015 Spółka CPD S.A. dzięki konsekwentnie realizowanej przez ostatnich kilka lat strategii w stosunku do spółek kontrulujących w całości projekt Ursus wygenerowała zysk netto w kwocie 48,2 mln PLN. Jest to już kolejny rok z rzędu w którym Spółka zanotowała wysoki zysk netto.

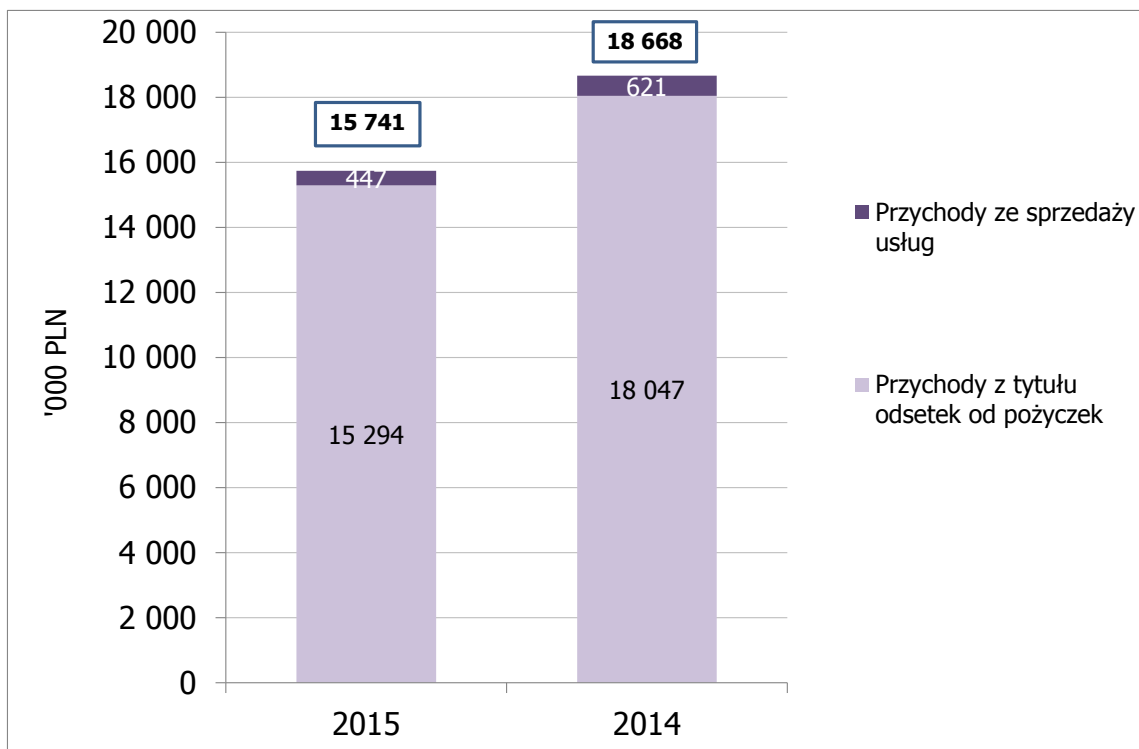
Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość zysku netto w roku 2015 była pozytywna zmiana stanu odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne w wysokości 32,1 mln PLN. Spółka dokonała analizy utraty wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym. W związku z doskonałą koniunkturą na warszawskim rynku mieszkaniowym nastąpił znaczny wzrost aktywów netto spółek zależnych i tym samym zaistniała przesłanka do tego, aby rozwiązać część wcześniejszych odpisów. Szczegóły odpisów zostały przedstawione w notach 4 i 5 Sprawozdania finansowego Spółki.

Natomiast wzrost kosztów finansowych w kwocie 4,5 mln PLN, spowodowany przede wszystkim emisją obligacji w styczniu 2015 roku i w konsekwencji rozpoznaniem kosztów odsetek od tych obligacji ma ujemny wpływ na końcową wysokość zysku netto Spółki.

Największą pozycją przychodową w rachunku wyników Spółki w wysokości 15,3 mln PLN były przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej CPD SA. Przychody te zmniejszyły się o 2,8 mln PLN w porównaniu z rokiem 2014. Spadek ten wynikał z faktu sukcesywnego obniżania przez Radę Polityki Pieniężnej wysokości stóp procentowych ogłaszanych przez NBP. W związku z powyższym przeciętny poziom stopy WIBOR w roku 2015 był znacznie niższy niż w roku 2014. Spadek stóp procentowych miał więc ujemny wpływ na końcowy zysk netto Spółki.

W roku 2015 Spółka osiągnęła również przychody ze sprzedaży usług w kwocie 0,45 mln PLN, które były niższe o 0,17 mln PLN w stosunku do roku 2014. 100% przychodów wygenerowanych w 2015 roku pochodziło ze sprzedaży krajowej z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w latach 2015 i 2014.



Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana
	31.12.2015 (w tys. PLN)	31.12.2014 (w tys. PLN)	2015/2014 %
Aktywa razem	534 019	459 134	16,3%
Aktywa trwałe, w tym:	521 167	446 959	16,6%
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	3	6	-50,0%
<i>Wartości niematerialne z wył. wartości firmy</i>	4	7	-42,9%
<i>Należności długoterminowe</i>	521 160	443 516	17,5%
<i>Obligacje</i>	0	3 430	-100,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	12 852	12 175	5,6%
<i>Należności handlowe i pozostałe</i>	1 067	104	926,1%
<i>Obligacje</i>	3 670	0	-
<i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>	8 115	12 071	-32,8%
Pasywa razem	534 019	459 134	16,3%
Kapitały własne razem, w tym:	449 332	401 146	12,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	3 286	3 286	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji</i>	796 643	796 643	0,0%
<i>Skumulowane zyski (straty)</i>	-323 675	-371 861	-13,0%
Zobowiązania długoterminowe	80 585	55 649	44,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	4 102	2 339	75,4%

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015

Na koniec grudnia 2015 r. wartość całkowitych aktywów Spółki znacząco wzrosła w stosunku do stanu na koniec roku 2014 (wzrost o 74,9 mln PLN, czyli 16%). Przede wszystkim wzrosła wartość należności długoterminowych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym (wzrost o 77,6 mln PLN), co było rezultatem wzrostu wartości nieruchomości położonych w dzielnicy Ursus w Warszawie. Wzrosła również wartość aktywów obrotowych (o 5,6%), głównie w wyniku przeklasyfikowania obligacji z aktywów trwałych na aktywa krótkoterminowe.

W odniesieniu do aktywów trwałych, prawie 100% tych aktywów reprezentowały właśnie należności długoterminowe z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym.

Na koniec grudnia 2015 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 449,3 mln PLN, co stanowiło 84% łącznych aktywów Spółki, podczas gdy zobowiązania stanowiły 16% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku (odpowiednio 87% i 13%). Wzrost wartości kapitałów własnych wyniósł 12% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2014 roku.

W 2015 roku znacznie wzrosła również wartość zobowiązań (wzrost wyniósł 46%). Było to spowodowane głównie emisją obligacji w styczniu 2015 roku. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe o wartości 80,6 mln PLN.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych obligacji wynosiły 56 mln PLN. Zobowiązania z tytułu wbudowanego instrumentu pochodnego związanego z emisją obligacji zamiennych denominowanych w EUR wynosiły 11,6 mln PLN. 12,9 mln PLN dotyczyło natomiast zobowiązania wobec spółki zależnej Lakia Enterprises Ltd z tytułu otrzymanej pożyczki.

Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 4,1 mln PLN stanowiły mniej niż 1% sumy bilansowej Spółki. Największą pozycję wśród tych zobowiązań stanowiła rezerwa na podatek za lata ubiegłe (2 mln PLN).

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

	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	15,9%	12,6%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	15,1%	12,1%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2,4%	2,8%
Wyemitowane obligacje	10,5%	5,2%
Wbudowany instrument pochodny	2,2%	4,1%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	0,8%	0,5%
Wyemitowane obligacje	0,2%	0,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,5%	0,5%

Nieznacznej zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2014 uległa również struktura zobowiązań. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 12,1% na koniec grudnia 2014 r. do 15,1% na koniec grudnia 2015 r. Zmiana ta jest przede wszystkim wynikiem emisji 4-letnich obligacji w styczniu 2015 roku.

Na koniec roku 2015 zobowiązania długoterminowe stanowiły 95% wszystkich zobowiązań, podczas gdy rok wcześniej udział ten wynosił 96%.

11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

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

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

Tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2015 wyniosło 3,6% i było wyraźnie szybsze niż w roku 2014, kiedy wyniosło 3,3%. Rządowe prognozy na rok 2016 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie 3,8%, przy czym nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w kolejnych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

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

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

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

Spółka posiada na Węgrzech spółkę zależną, do której należy nieruchomość położona w okolicach Alsonemedi koło Budapesztu. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak, więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeganie przez inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć wpływ na wycenę posiadanej przez Grupę nieruchomości. Jednakże mając na uwadze wielkość projektu, jego ewentualny negatywny wpływ na wyniki Grupy jest bardzo ograniczony.

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

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

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

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

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu, a z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejścia przez kredytodawców majątku Spółki,

stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

- **RYZYO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2015 r. równowartość 146,3 mln PLN. Również w przyszłości Spółka i jej Grupa Kapitałowa nie wykluczają zaciągania dalszych kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w Euro. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

- **RYZYO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności powstaje, gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Spółki jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

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

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

13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI

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

14. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2015 Spółka nie zawarła nowych umów, będących umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych,

Na dzień publikacji raportu CPD S.A. był jednym z poręczycieli w następujących umowach uznanych za znaczące w rozumieniu powyższego Rozporządzenia:

- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2015 wynoszącą 77 458 000 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2015 r. wynoszącego 4,2615 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2015 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2015 wynoszącą 23 814 152,57 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2015 r. wynoszącego 4,2615 PLN/EUR);

- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2015 wynoszącą 18 441 033,39 PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2015 r. wynoszącego 4,2615 PLN/EUR);
- Umowa kredytowa na Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z BZ WBK S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2015 wynoszącą 65.146.288 złotych, co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2015 r.;

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

- Umowa o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z UNIBEP S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu podpisania tj. 8.10.2015 r. wynoszącą 67 560 000 PLN, co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2015 r.;

Ponadto CPD S.A. udzieliła pożyczek jednostkom powiązanym. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2015 r. wynosi 521.160 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Umowy te stanowią umowę znaczącą z uwagi na ich łączną wartość wyższą niż 10% kapitałów własnych Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2015 r.

Ponadto Spółka poręcza spłatę kredytu zaciągniętego przez Belise Investments.

15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie 22 *Transakcje z jednostkami powiązanymi* do Sprawozdania Finansowego Spółki.

16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

W roku obrotowym 2015 terminowo realizowane były zobowiązania wynikające z następujących umów kredytowych:

• UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM ZACHODNIM WBK S.A.

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

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

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

Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu.

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) Kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie

zadłużenia poprzez dokonanie Konwersji i/lub refinansowania lub finansowanie kosztów wykończenia powierzchni najmu i/lub zapłatę Dywidendy;

- 2) Termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku;
- 3) Konwersja oznacza wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez konwersję Kwoty Zadłużenia w ramach Transzy A na Kwotę Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostają bez zmian.

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

• **UMOWA KREDYTOWA Z mBANKIEM**

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

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 8.900.000 EUR,
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50000,00 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 4.450.000 EUR,
- 3) zastawy rejestrowe (oraz jako zabezpieczenie przejściowe – do czasu wpisania zastawów rejestrowych do rejestru zastawów – zastawy finansowe) na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

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

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

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

• **UMOWA KREDYTOWA Z mBANKIEM**

18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytu pomiędzy spółką zależną Lakia Investments sp. z o.o., a mBank Hipoteczny S.A., na podstawie, której, Lakia Investments Sp. z o.o. ma zostać udzielony kredyt w wysokości 5.850.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego

„Solar”, między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000 EUR na ustanowiona na:
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50000,00 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR
- 3) zastawy rejestrowe (oraz jako zabezpieczenie przejściowe – do czasu wpisania zastawów rejestrowych do rejestru zastawów – zastawy finansowe) na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

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

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

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

• **UMOWA INWESTYCYJNA**

Umowa zawarta została 10 września 2014 roku pomiędzy:

CPD Spółka Akcyjna w Warszawie, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, Lakia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr),

a

Unibep Spółka Akcyjna w Bielsku Podlaskim, Unidevelopment Spółka Akcyjna w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na części nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD tj. spółki 1/95 Gaston Investments sp. z o.o. spółka komandytowa w Warszawie. Nieruchomość powyższa składa się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha i znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

• **UMOWA ZAKUPU**

30 stycznia 2015 roku należące do grupy CPD spółki:

(1) Buffy Holdings No. 1 Limited z siedzibą w Nikozji, Republika Cypru,

(2) Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

podpisały z firmą

I.M.E.S. – INDUSTRIA MECCANICA E STAMPAGGIO S.P.A. z siedzibą w Sumirago, Włochy

umowę sprzedaży na rzecz Buffy Holdings No. 1 Limited 100% udziałów spółki IMES POLAND sp. z o.o..

Spółka nabywana posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działki nr 98, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 69 457 m² i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość pozwala na wybudowanie około 88 000 m² powierzchni mieszkaniowo-usługowej. Zakup powyższego aktywa stanowił istotny element w strategii Grupy Kapitałowej CPS S.A. gdyż jest strategicznym dopełnieniem portfela gruntów budowlanych o bardzo dużym potencjale mieszkaniowo-usługowym na terenie dzielnicy Ursus. Dzięki tej transakcji obszar kontrolowany przez Spółkę to ponad 57 ha, z czego 80% stanowią tereny mieszkaniowo – usługowe. Poprzez tą transakcję Spółka stała się głównym inwestorem na jednym z najbardziej atrakcyjnych obszarów inwestycyjnych na terenie Warszawy.

Zgodnie z zawartą Umową, Spółka zależna Kupującego poręcza zapłatę:

- pełnej wysokości skorygowanej ceny, zgodnie z warunkami określonymi w Umowie;
- kar umownych wynikających ze zdarzeń określonych w Umowie;
- wszelkich płatności wynikających z nieprawdziwych gwarancji i reprezentacji Kupującego wynikających z Umowy.

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

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

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy z tytułu udzielonych kredytów mają być hipoteka i zastawy rejestrowe na prawach korporacyjnych wspólników i udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza Kredytobiorcy (Smart City sp. z o.o.), które zostaną ustanowione w najbliższym czasie.

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

Ponadto CPD S.A. udzieliła pożyczek jednostkom powiązanym. Całkowita kwota należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wykazana w księgach Spółki na dzień 31.12.2015 r. wynosi 521.160 tys. PLN (kwoty główne i odsetki, z uwzględnieniem dokonanych odpisów). Szczegóły zostały zaprezentowane w notach 4 *Należności długoterminowe* oraz 7 *Należności handlowe i pozostałe należności* do Sprawozdania finansowego Spółki.

Spółka otrzymała także pożyczkę od swej spółki zależnej Lakia Enterprises Ltd. Całkowita kwota pożyczki (kwota główna i odsetki) na dzień 31.12.2015 r. wynosiła 12.909 tys. PLN. Szczegóły zostały zaprezentowane w notce 12 *Pożyczki* do Sprawozdania finansowego Spółki.

17. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

• **EMISJA OBLIGACJI SERII B**

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.

18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2015.

19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa CPD finansuje swoją działalność przede wszystkim z kapitałów własnych. W roku obrotowym 2015 zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania stanowiące 36,6% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla kondycji finansowej Grupy.

Uzupełniającym źródłem finansowania działalności Grupy stanowią kredyty i pożyczki oraz obligacje. Na koniec roku 2015 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego wynosiła 152 mln PLN w porównaniu do 143 mln PLN na koniec roku 2014. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa CPD wykazuje zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2015 roku zobowiązania te wyniosły 32,1 mln PLN, co stanowiło 21,1 % łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego.

We wrześniu 2014 roku Grupa wyemitowała obligacje zamienne na akcje. Na koniec 2015 r. wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 26,4 mln PLN, a biorąc pod uwagę również wartość wbudowanego instrumentu finansowego (11,6 mln PLN) całkowite zobowiązania wykazane w bilansie Grupy wyniosły 38 mln PLN.

W styczniu 2015 roku Grupa wyemitowała obligacje SERII B. Na koniec 2015 r. wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 30,9 mln PLN.

20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2015, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszemu upraszczaniu ulegała struktura Grupy. Kontynuowana była procedura likwidacji spółki inwestycyjnej Celtic Asset Management sp. z o.o., jak również rozpoczęcie likwidacji kolejnych spółek nieprowadzących działalności inwestycyjnej ani operacyjnej (Mandy Investments sp. z o.o., 14/119 Gaston Investments sp. komandytowa) w związku ze sprzedażą należących do nich nieruchomości i zaprzestaniem prowadzenia przez nich działalności operacyjnej. W lutym 2015 r. została zakończona sprzedaż spółki Gaetan Investments sp. z o.o.. Zmniejszenie liczby spółek zależnych z 44 na koniec roku 2011 do 37 na dzień publikacji niniejszego raportu, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania Grupą. Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2015 (opisanych szczegółowo w punkcie VI.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ niniejszego raportu) oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

W roku 2015 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Marzena Bielecka	Przewodnicząca RN	PLN	38 967	01.2015 - 06.2015	Rezygnacja z dniem 17.06.2015
Wiesław Oleś	Wiceprzewodniczący RN	PLN	60 000	01.2015 - 12.2015	-
Andrew Pegge	Sekretarz RN	PLN	60 000	01.2015 - 12.2015	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	60 000	01.2015 - 12.2015	-
Wiesław Rozłucki	Członek RN	PLN	50 000	01.2015 - 10.2015	Rezygnacja z dniem 29.10.2015
Gabriela Gryger	Członek RN	PLN	6 167	12.2015 - 12.2015	-
Michael Haxbey	Członek RN	PLN	32 333	09.2015 - 12.2015	-
RAZEM		PLN	307 467		

• **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2015 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	60 000	643 395	703 395	01.2015 - 12.2015	-
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	60 000	669 483	729 483	01.2015 - 12.2015	-
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	60 000	0	60 000	01.2015 - 12.2015	-
John Purcell	Członek Zarządu	32 333	0	32 333	06.2015 - 12.2015	-
RAZEM		212 333	1 312 878	1 525 211		

22. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

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

23. 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	4 250	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.

24. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

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

25. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

26. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej w latach 2014 i 2015 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Łączne wynagrodzenie audytora za audyt, przeglądy Sprawozdań Finansowych za rok 2014 oraz inne usługi świadczone przez PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. wyniosło 196.000 PLN netto, z czego:

- 85.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r. (umowa z dnia 4 sierpnia 2014 r.);
- 111.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 r. (umowa z dnia 3 lutego 2015 r.);

Łączne wynagrodzenie audytora za rok 2015 wyniosło 190.000 PLN netto, z czego:

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. (umowa z dnia 18 czerwca 2015 r.);
- 125.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 r. (umowa z dnia 18 czerwca 2015 r.);

27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2014 roku:

	Na dzień:		Udział w aktywach razem 2015	Udział w aktywach razem 2014	Zmiana 2015/2014
	31.12.2015 (w tys. PLN)	31.12.2014			
Rzeczowe aktywa trwałe	3	6	0,001%	0,001%	-50,0%
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy	4	7	0,001%	0,002%	-42,9%
Należności długoterminowe	521 160	443 516	97,6%	96,6%	17,5%
Obligacje	0	3 430	0,0%	0,7%	-100,0%
Aktywa trwałe	521 167	446 959	97,6%	97,3%	16,6%
Należności	1 067	104	0,20%	0,02%	926,1%
Obligacje	3 670	0	0,7%	0,0%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 115	12 071	1,5%	2,6%	-32,8%
Aktywa obrotowe razem	12 852	12 175	2,4%	2,7%	5,6%
AKTYWA RAZEM	534 019	459 134	100,0%	100,0%	16,3%

CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015

Struktura pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2014 roku:

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2015	31.12.2014	w pasywach razem 2015	w pasywach razem 2014	2015/2014
	(w tys. PLN)				
Kapitał podstawowy	3 286	3 286	0,6%	0,7%	0,0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,2%	0,2%	0,0%
Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-5,2%	-6,1%	0,0%
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	796 643	796 643	149,2%	173,5%	0,0%
Skumulowane zyski (straty)	-323 675	-371 861	-60,6%	-81,0%	-13,0%
Kapitały własne	449 332	401 146	84,1%	87,4%	12,0%
Wyemitowane obligacje	56 041	24 065	10,5%	5,2%	132,9%
Wbudowany instrument pochodny	11 635	18 815	2,2%	4,1%	-38,2%
Kredyty, pożyczki, w tym leasing finansowy	12 909	12 769	2,4%	2,8%	1,1%
Zobowiązania długoterminowe razem	80 585	55 649	15,1%	12,1%	44,8%
Wyemitowane obligacje	1 279	0	0,2%	0,0%	-
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 823	2 339	0,5%	0,5%	20,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	4 102	2 339	0,8%	0,5%	75,4%
Zobowiązania razem	84 687	57 988	15,9%	12,6%	46,0%
PASYWA RAZEM	534 019	459 134	100,0%	100,0%	16,3%

28. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2015

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna w tys. PLN	Naliczone odsetki w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	PLN	0	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	PLN	3 089	399	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	2 900	350	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	PLN	6 001	1 035	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	4 068	417	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	2 491	341	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 678	228	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	5 315	607	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	1 092	149	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	2 007	177	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	PLN	1 292	152	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	3 530	452	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	3 416	409	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	1 914	189	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	502	78	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	3 316	331	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	548	79	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	624	93	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	5 001	74	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>		(1 077)	(74)			
Blaise Gaston Investments	PLN	6 342	743	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	PLN	24 125	4 970	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	12 960	4 723	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2015

Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	161 846	32 911	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	0	(30 652)			
Celtic Asset Management	PLN	30	0			
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>	PLN	(3)	0			
Celtic Investments Ltd	PLN	1 801	47	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	PLN	(1 746)	(47)			
Challange 18	PLN	161 316	23 890	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	2 780	34	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	PLN	(2 240)	(34)			
Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.	PLN	7 998	1	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	PLN	(2 848)	(1)			
HUB Developments	PLN	2 423	126	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>		(375)	(126)			
Smart City	PLN	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Smart City</i>		(4)	0			
IMES		3 343	70			
Lakia Enterprises Limited	PLN	50 996	6 999	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>		0	(4 436)			
Mandy Investments	PLN	16 017	4 463	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>		(16 017)	(4 463)			
Całkowita wartość księgowa		476 457	44 703			
Wartość pożyczek przed odpisem		500 767	84 537			
Wartość odpisu		24 310	39 833			
Wartość księgowa		476 457	44 703			

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w latach 2014 i 2015 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

ELŻBIETA WICKOWSKA
PREZES ZARZĄDU

COLIN KINGSNORTH
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

VI. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CPD S.A.

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego CPD S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy oraz informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności i za prawidłowość ksiąg rachunkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności jednostki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.).

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego i wyrażenie na tej podstawie opinii wraz z raportem czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i przyjętymi zasadami rachunkowości oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

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

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

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

kierownictwo wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

Opinia

Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa, w tym z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. z 2014 r., poz. 133);
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

W oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią sprawozdania z działalności, Spółka zawarła informacje zgodnie z zakresem określonym w Rozporządzeniu. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

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



Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 17 marca 2016 r.

**VII. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31
GRUDNIA 2015 R.**

CPD S.A.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie z działalności Spółki

Raport z badania sprawozdania finansowego

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

Zawartość:

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

przygotowana przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe

przygotowane przez CPD S.A.

Sprawozdanie z działalności Spółki

przygotowane przez Zarząd CPD S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego

przygotowany przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

CPD S.A.

**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**



**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CPD S.A.

**Niniejszy raport zawiera 9 kolejno ponumerowanych stron i składa się
z następujących części:**

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	4
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego.....	5
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	8
V. Informacje i uwagi końcowe.....	9

CPD S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

I. Ogólna charakterystyka Spółki

- a. Siedzibą CPD spółka akcyjna („Spółka”) jest Warszawa, ul. Cybernetyki 7B.
- b. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie przed asesorem notarialnym Radosławem Chorabik w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w repertorium A pod numerem 863/2007. W dniu 23 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie 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 r.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano numer NIP 677-22-86-258, a dla celów statystycznych jednostka otrzymała numer REGON 120423087.
- d. Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosił 3.286.320,30 zł i składał się z 32.863.203 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 449.332 tys. zł.
- e. Na 31 grudnia 2015 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.	10.082.930	1.008.293,0	zwykłe	30,68
Furseka Trading and Investments Ltd	5.137.222	513.722,2	zwykłe	15,63
The Value Catalyst Fund plc	3.975.449	397.544,9	zwykłe	12,10
QVT Fund LP	3.701.131	370.113,1	zwykłe	11,26
LP Value Ltd	2.005.763	200.576,3	zwykłe	6,10
LP Alternative Fund LP	2.003.981	200.398,1	zwykłe	6,10
Akcjonariusze posiadający mniej niż 5% akcji.	5.956.727	595.672,7	zwykłe	18,13
	32.863.203	3.286.320,3		100,00

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki było:
- działalność holdingów finansowych,
 - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
 - działalność firm centralnych.

CPD S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)

g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

- | | |
|-----------------------------|--|
| • Elżbieta Donata Wiczowska | Prezes Zarządu, |
| • Iwona Ewa Makarewicz | Członek Zarządu, |
| • Colin William Kingsnorth | Członek Zarządu, |
| • John Purcell | Członek Zarządu od 17 czerwca 2015 r., |

h. Jednostkami powiązanymi ze Spółką są:

Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. - znaczący inwestor najwyższego szczebla
oraz spółki należące do Grupy Kapitałowej CPD S.A.

- i. Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- j. Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 9 marca 2016 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- a. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej z dnia 15 czerwca 2015 r. na podstawie paragrafu 11, ust. 8 Statutu Spółki.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1011).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2015 r. w okresie od 8 lutego 2016 r. do 17 marca 2016 r.

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2015 r. (wybrane pozycje)

			Zmiana		Struktura	
	31.12.2015 r.	31.12.2014 r.			31.12.2015 r.	31.12.2014 r.
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	(%)	(%)	(%)
AKTYWA						
Aktywa trwałe	521.167	446.959	74.208	16,6	97,6	97,3
Aktywa obrotowe	12.852	12.175	677	5,6	2,4	2,7
Aktywa razem	534.019	459.134	74.885	16,3	100,0	100,0
PASYWA						
Kapitał własny	449.332	401.146	48.186	12,0	84,1	87,4
Zobowiązania razem	84.687	57.988	26.699	46,0	15,9	12,6
Pasywa razem	534.019	459.134	74.885	16,3	100,0	100,0

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. (wybrane pozycje)

	2015 r. tys. zł	2014 r. tys. zł	Zmiana		Struktura	
			tys. zł	(%)	2015 r. (%)	2014 r. (%)
Przychody ze sprzedaży usług	447	621	(174)	(28,0)	0,9	0,5
Koszty administracyjne	(2.169)	(2.195)	26	(1,2)	(4,5)	(1,9)
Koszty marketingowe	(143)	(155)	12	(7,7)	(0,3)	(0,1)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	-	9	(9)	(100,0)	-	-
Odpis / Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	32.088	90.966	(58.878)	(64,7)	66,7	78,7
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	15.294	18.047	(2.753)	(15,3)	31,7	15,6
Pozostałe przychody operacyjne	-	1	(1)	(100,0)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(30)	(133)	103	(77,4)	(0,1)	(0,1)
Zysk operacyjny	45.487	107.161	(61.674)	(57,6)	94,4	92,7
Zysk netto	48.186	115.656	(67.470)	(58,3)	100,0	100,0
Całkowite dochody okresu	48.186	115.656	(67.470)	(58,3)	100,0	100,0

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki

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

	2015 r.	2014 r.	2013 r.
Wskaźniki rentowności			
- ogólna rentowność kapitału	11%	32%	(14)%
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	16%	13%	4%
	31.12.2015 r.	31.12.2014 r.	31.12.2013 r.
Wskaźniki płynności			
- wskaźnik płynności I i II	3,1	5,2	3,1

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego.

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

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu deflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku -0,5% (2014 r.: -1,0%).

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

- Na koniec roku obrotowego aktywa Spółki wyniosły 534.019 tys. zł. W ciągu roku suma bilansowa zwiększyła się o 74.885 tys. zł, tj. o 16,3%. Wzrost ten został sfinansowany głównie wypracowanym zyskiem netto w kwocie 48.186 tys. zł oraz zwiększeniem salda wyemitowanych obligacji o kwotę 33.254 tys. zł, przy jednoczesnym zmniejszeniu salda zobowiązania z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego związanego z wyemitowanymi w 2014 r. obligacjami zamiennymi na akcję o kwotę 7.179 tys. zł.
- Zmianie uległ wskaźnik zadłużenia Spółki. Stopa zadłużenia wzrosła z 13% na koniec roku ubiegłego do 16% na koniec roku bieżącego.
- W bieżącym roku obrotowym Spółka zanotowała zysk netto głównie w wyniku odwrócenia odpisu na pożyczki udzielone spółkom zależnym. Wynik na inwestycjach w spółki zależne wyniósł w badanym roku 32.088 tys. zł. Główną przyczyną odwrócenia odpisu było zwiększenie wartości aktywów netto spółek zależnych w związku ze wzrostem wartości posiadanych przez nie nieruchomości.
- Największą pozycją kosztów działalności operacyjnej były koszty administracyjne wynoszące w badanym okresie obrotowym 2.169 tys. zł. Koszty administracyjne w porównaniu z poprzednim rokiem zmalały o 26 tys. zł, tj. o 1,2.
- Ogólna rentowność kapitału wyniosła 11% i była niższa o 21 punktów procentowych od uzyskiwanej w roku poprzednim. Spowodowane to było głównie niższym wynikiem netto w 2015 r. w porównaniu do roku ubiegłego.
- Zmianie uległa sytuacja płatnicza Spółki. Wskaźniki płynności I i II, które wyniosły w badanym roku 3,1 (2014 r.: 5,2) zmniejszyły się głównie w wyniku wzrostu zobowiązań krótkoterminowych, dotyczących odsetek od zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- a. Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 17 czerwca 2015 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 26 czerwca 2015 r.
- d. Dokonaliśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
 - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
 - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
 - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
 - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

- e. Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
- f. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

CPD S.A.

**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**

V. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego CPD S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 9 marca 2016 r.

Raport powinien być czytany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CPD S.A. z dnia 17 marca 2016 r. dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

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

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 17 marca 2016 r.

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA
DO 31 GRUDNIA 2015 R.**

CPD S.A.

Sprawozdanie finansowe
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
2.2 Rzeczowe aktywa trwałe	13
2.3 Udziały w jednostkach zależnych	13
2.4 Aktywa finansowe	13
2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14
2.6 Kapitał podstawowy	14
2.7 Zobowiązania handlowe	14
2.8 Kredyty i pożyczki	14
2.9 Złożone instrumenty finansowe	14
2.10 Wbudowane instrumenty pochodne	15
2.11 Odroczone podatek dochodowy	15
2.12 Świadczenia pracownicze	15
2.13 Rezerwy	16
2.14 Ujmowanie przychodów	16
2.15 Pozostałe przychody	16
2.16 Koszty	16
2.17 Koszty z tytułu odsetek	17
2.18 Waluty obce	17
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	17
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	17
3.2 Zarządzanie kapitałem	19
3.3 Znaczące szacunki	19
4 Należności długoterminowe	21
5 Udziały w jednostkach zależnych	22
6 Obligacje	22
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	23
8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23
9 Kapitał podstawowy	23
10 Kapitał rezerwowy	24
11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	24
12 Pożyczki	24
13 Wyemitowane obligacje	25
14 Odroczone podatek dochodowy	26
15 Przychody ze sprzedaży usług	28
16 Koszty administracyjne	28
17 Pozostałe przychody operacyjne	28
18 Pozostałe koszty operacyjne	28
19 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	28
20 Przychody i koszty finansowe	29
21 Efektywna stopa podatkowa	29
22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29
23 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki	30
24 Transakcje z jednostkami powiązanymi	30
25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	33
26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych	33
27 Segmenty operacyjne	34
28 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym	34
29 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych	34
30 Wyplacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy	34
31 Zdarzenia po dniu bilansowym	34

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy zakończone 31/12/2015	12 miesięcy zakończone 31/12/2014
Przychody ze sprzedaży usług	15	447	621
Koszty administracyjne	16	(2 169)	(2 195)
Koszty marketingowe		(143)	(155)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	9
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	4 , 5	32 088	90 966
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	19	15 294	18 047
Pozostałe przychody operacyjne	17	0	1
Pozostałe koszty operacyjne	18	(30)	(133)
ZYSK OPERACYJNY		45 487	107 161
Przychody finansowe	20	8 499	9 773
Koszty finansowe	20	(5 800)	(1 278)
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		48 186	115 656
Podatek dochodowy	21	0	0
ZYSK NETTO		48 186	115 656
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		48 186	115 656
Zysk			
przypadający na akcjonariuszy Spółki		48 186	115 656
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		48 186	115 656
PODSTAWOWY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ	25	1,47	3,37
ROZWODNIONY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ	25	1,04	2,96

Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	Na dzień	
		31/12/2015	31/12/2014
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		3	6
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		4	7
Należności długoterminowe	4	521 160	443 516
Obligacje		0	3 430
Udziały w jednostkach zależnych	5	0	0
Aktywa trwałe razem		521 167	446 959
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	1 067	104
- należności i pożyczki		1 063	99
- rozliczenia międzyokresowe		4	5
Obligacje	6	3 670	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	8 115	12 071
Aktywa obrotowe razem		12 852	12 175
Aktywa razem		534 019	459 134
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	9	3 286	3 286
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	13	(27 909)	(27 909)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	26	796 643	796 643
Skumulowane zyski (straty)		(323 675)	(371 861)
Kapitał własny razem		449 332	401 146
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Wyemitowane obligacje	13	56 041	24 065
Wbudowany instrument pochodny	13	11 635	18 815
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	12	12 909	12 769
Zobowiązania długoterminowe razem		80 585	55 649
Zobowiązania krótkoterminowe			
Wyemitowane obligacje	13	1 279	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	2 823	2 339
Zobowiązania krótkoterminowe razem		4 102	2 339
Pasywa razem		534 019	459 134

Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Skumulowane zyski / straty						
		Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe zyski (straty) Razem
Stan na 01/01/2014		3 460	0	(12 300)	796 643	0	987	(475 391) 313 399
Obniżenie kapitału przez umorzenie akcji		(174)	0	12 300	0	0	0	(12 126) 0
Obligacje objęte przez akcjonariuszy	13	0	(27 909)	0	0	0	0	0 (27 909)
		(174)	(27 909)	12 300	0	0	0	(12 126) (27 909)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	0	115 656 115 656
		0	0	0	0	0	0	115 656 115 656
Stan na 31/12/2014		3 286	(27 909)	0	796 643	0	987	(371 861) 401 146
Stan na 01/01/2015		3 286	(27 909)	0	796 643	0	987	(371 861) 401 146
		0	0	0	0	0	0	0 0
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
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)	0	796 643	0	987	(323 675) 449 332

Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
Nota		31/12/2015	31/12/2014
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	(1 803)	(1 231)
Odsetki zapłacone		(1 380)	0
Zapłacony podatek dochodowy			
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 183)	(1 231)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(54 173)	(26 498)
Zwrot pożyczek udzielonych		21 452	6 743
Odsetki otrzymane		2 513	578
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(30 208)	(19 177)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane kredyty i pożyczki		0	3 532
Splata kredytów i pożyczek		(117)	(374)
Wpływy z emisji obligacji		29 552	22 966
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		29 435	26 124
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(3 956)	5 716
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		12 071	6 355
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		8 115	12 071

Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

 Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

 Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

 John Purcell
Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka Celtic Property Developments S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 26 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22/02/2008 Spółka zmieniła nazwę na Poen S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

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

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

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

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy CPD S.A. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF UE.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2015 r. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.celtic.pl w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2015.

Dnia 8 czerwca 2010 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen S.A. oraz CPD Plc. W związku z tym kapitał zakładowy Poen S.A. został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

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

Akcje Spółki są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2015 r. obejmuje 32 863 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 9 marca 2016 r.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących CPD S.A. jest następujący:

Zarząd:

Elżbieta Donata Wiczowska - Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth - Członek Zarządu

John Purcell - Członek Zarządu

Iwona Makarewicz - Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Rada Nadzorcza:
Andrew Pegge
Wiesław Piotr Oleś
Gabriela Gryger
Mirosław Jerzy Gronicki
Michael Haxby

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. Zasady te stosowane były w sposób ciągły do wszystkich prezentowanych okresów.

2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2015 r. oraz ocena ich wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki:

KIMSF 21 „Podatki i opłaty”

Interpretacja KIMSF 21 została opublikowana 20 maja 2013 r. i obowiązuje dla lat obrotowych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 r. lub po tej dacie.

Interpretacja wyjaśnia ujmowanie księgowe zobowiązań do zapłaty opłat i podatków, które nie są podatkami dochodowymi. Zdarzeniem obligującym jest zdarzenie określone w przepisach prawa powodujące konieczność zapłaty podatku bądź opłaty. Sam fakt, że jednostka będzie kontynuować działalność w kolejnym okresie, lub sporządza sprawozdanie zgodnie z zasadą kontynuacji działalności, nie tworzy konieczności rozpoznania zobowiązania. Te same zasady rozpoznawania zobowiązań dotyczą sprawozdań rocznych i sprawozdań śródrocznych. Zastosowanie interpretacji do zobowiązań z tytułu praw do emisji jest opcjonalne.

Spółka stosuje przepisy wynikające ze standardu w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Poprawki do MSSF 2011-2013

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. "Poprawki do MSSF 2011-2013", które zmieniają 4 standardy. 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 stycznia 2015 r.

Spółka stosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2015 r.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według amortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem.

Spółka zastosuje MSSF 9 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

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.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2016 r.

Poprawki do MSSF 2010-2012

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2013 r. „Poprawki do 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.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2016 r.

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.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2016 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 14 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

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.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

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

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

Spółka zastosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2017 r.

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

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.

Zmiany zostały opublikowane 30 czerwca 2014 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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.

Zmiany zostały opublikowane 12 sierpnia 2014 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

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

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

Poprawki do MSSF 2012-2014

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała we wrześniu 2014 r. „Poprawki do MSSF 2012-2014”, które zmieniają 4 standardy: MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje powyższe Poprawki do MSSF od 1 stycznia 2016 r.

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

Zmiany do MSR 1

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

Spółka zastosuje powyższą zmianę od 1 stycznia 2016 r.

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2016 r.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2016 r.

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

Zmiany do MSSF 16 "Leasing"

MSSF 16 „Leasing” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 13 stycznia 2016 r. i obowiązują 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.

Spółka zastosuje zmianę od dnia obowiązywania przepisów zgodnie z ustaleniami Rady Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

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

Zmiany do MSR 12 dot. 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.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2017 r.

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

Zmiany do MSR 7 dot. Inicjatywy dotyczącej 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.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2017 r.

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.2 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.4 Aktywa finansowe

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

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

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Pożyczki i należności początkowo ujmuje się według wartości godziwej a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu wpływów z emisji.

2.7 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujemne się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

W przypadku, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujemne się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

2.8 Kredyty i pożyczki

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

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

2.9 Złożone instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.10 Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

2.11 Odroczony podatek dochodowy

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie.

2.12 Świadczenia pracownicze

a) Rezerwy emerytalne.

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

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

b) Wynagrodzenia w formie akcji

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

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.13 Rezerwy

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

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

2.14 Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży usług w zwykłym toku działalności. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w okresie w którym zostały wykonane.

2.15 Pozostałe przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memoriałowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

(a) Przychody z najmu

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

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

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

(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

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

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

(d) Koszt sprzedanych zapasów

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

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, jest ona ujmowana natychmiast jako koszt. Zapasy dotyczące jednostek sprzedanych ujmowane są jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

(e) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.16 Koszty

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

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następnych okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

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

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**2.17 Koszty z tytułu odsetek**

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

2.18 Waluty obce

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki i walutą prezentacji Grupy CPD.

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na PLN za pomocą kursów walutowych obowiązujących na dzień transakcji lub z dnia wyceny, jeżeli dane pozycje są wyceniane.

Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów podlegające wycenie przeliczane są na PLN po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe wynikające z transakcji w walutach obcych oraz z wyceny monetarnych składników aktywów i pasywów na dzień bilansowy są prezentowane per saldo w przychodach lub kosztach finansowych.

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

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

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka księgowa odnosząca się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w notce 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Spółki CPD.

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

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN stron zaangażowanych. Ryzyko to dotyczy pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje dotyczące finansowania otrzymanego / przekazanego lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki.

Na dzień 31.12.2015 Spółka nie posiadała istotnych sald należności w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Pożyczki udzielone w EUR	1 848	1 769
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	18	18
Tarcza podatkowa	4	3
Wpływ na wynik netto	15	14

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Należności w EUR	848	0
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	8	0
Tarcza podatkowa	2	0
Wpływ na wynik netto	7	0

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Zobowiązania w EUR	38 040	42 880
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	380	429
Tarcza podatkowa	72	81
Wpływ na wynik netto	308	347

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

(b) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4 oraz nota 12). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bez odsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Pożyczki udzielone oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	500 767	469 439
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	5 008	4 694
Tarcza podatkowa	951	892
Wpływ na wynik netto	+/-4 059	+/-3 802

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	12 909	12 769
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	129	128
Tarcza podatkowa	25	24
Wpływ na wynik netto	+/-105	+/-103

(c) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach oraz w odniesieniu do pożyczek udzielonych, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (HSBC). W stosunku do należności z tytułu pożyczek, są one w całości udzielone do jednostek powiązanych. Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest na bieżąco analizowane przez Zarząd poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. Spółka analizuje ściągальność pożyczek udzielonych do podmiotów powiązanych w oparciu o wartość aktywów netto pożyczkobiorców. W ocenie Zarządu wartość pożyczek udzielonych wykazana na dzień bilansowy jest w pełni odzyskiwalna.

W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

(d) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Wartość nominalna zobowiązań Spółki wraz z odsetkami:

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Pożyczki wraz z odsetkami do dnia wymagalności	12 909	12 769
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 823	2 339
	15 732	15 108

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako pożyczki (obejmujące bieżące i długoterminowe pożyczki wykazane w bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Z uwagi na obecną globalną sytuację rynkową strategią Spółki jest utrzymanie niskiego współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo nie przekraczał poziomu 20%

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Pożyczki otrzymane	12 909	12 769
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji	68 955	42 880
Zobowiązania handlowe i inne	2 823	2 339
Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-8 115	-12 071
Zadłużenie netto	76 572	45 917
Kapitał własny	449 332	401 146
Kapitał razem	525 904	447 063
Współczynnik struktury finansowania	15%	10%

Zgodnie z planami Zarządu struktura finansowania nie powinna ulec radykalnym zmianom, które doprowadziłyby do przekroczenia progu 20% w okresie najbliższych kilku lat. W przypadku zmiany sytuacji na rynkach kapitałowych oraz na rynku nieruchomości strategią Spółki będzie zwiększanie współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo osiągnął poziom 20%.

3.3 Znaczące szacunki

(a) Wartość godziwa aktywów netto po jakich zostały one ujęte w księgach CPD na moment przejęcia w dniu 23.08.2010.

W związku z rozliczeniem 23 sierpnia 2010 r. przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki dominującej CPD S.A., Zarząd oszacował wartość godziwą przejętych aktywów netto (na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3, zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych). W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej). Najistotniejszymi pozycjami przejętych aktywów netto były udziały w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Wartość godziwa należności została ustalona w wysokości oszacowanej kwoty do spłaty na dzień przejęcia, przy zastosowaniu aktualnej rynkowej stopy procentowej do podobnych instrumentów finansowych.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd oraz Celtic Investments Limited, ich wartość godziwą ustalono na podstawie metody skorygowanych aktywów netto, 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 oraz o wartość zdyskontowanych przyszłych kosztów operacyjnych związanych z funkcjonowaniem spółek.

(b) Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

(i) W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd i 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. Kluczowym elementem mającym decydujący wpływ na wartość szacowanych przepływów pieniężnych jest wartość godziwa nieruchomości będących własnością spółek zależnych.

Nieruchomości inwestycyjne posiadane przez spółki zależne w stosunku do CPD wyceniane są w wartości godziwej przy zastosowaniu następujących metod wyceny:

- nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnymi - wyceniane metodą porównawczą;
- nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (3 budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie) - wyceniane metodą inwestycyjną;
- grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod realizację zabudowy mieszkalno - komercyjnej - wyceniany metodą pozostałościową;
- grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod zabudowę na cele publiczne oraz grunt inwestycyjny zlokalizowany w miejscowości Wolbórz - wyceniany metodą porównawczą.

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. wartość netto udziałów w spółkach zależnych Buffy Holdings No1 Ltd., Celtic Investments Limited i Lakia Enterprises wynosiła zero i nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (ustalenie poziomu odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na 31.12.2015 w poszczególnych spółkach zostało przeprowadzone zgodnie z powyżej opisanym podejściem i było tożsame z podejściem przyjętym na 31.12.2014). Informacja na temat udziałów w jednostkach zależnych została przedstawiona w nocie 5.

(ii) Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadza analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Analiza oceny odzyskiwalności opiera się o aktywa netto poszczególnych spółek zależnych, które są wierzycielami w stosunku do CPD. Poziom aktywów netto spółek zależnych posiadających nieruchomości wycenione w wartości godziwej przedstawia możliwe do wygenerowania przez te spółki środki pieniężne, które mogłyby posłużyć na spłatę ich wierzytelności z tytułu pożyczek zaciągniętych od CPD. CPD ustala poziom odpisu w stosunku do spółek, które wykazują na dzień bilansowy ujemną wartość 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.

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. Spółka dokonała oceny odzyskiwalności pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i w oparciu o przeprowadzone analizy zdecydowała o rozwiązaniu odpisu aktualizującego na kwotę 45,6 mln PLN w stosunku do 31.12.2014. Decyzja o rozwiązaniu odpisu była konsekwencją pozytywnych zmian aktywów netto spółek zależnych, którym CPD udziela pożyczki i wiązała się przede wszystkim ze wzrostem wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez te spółki. Informacja na temat pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym została przedstawiona w nocie 4.

(c) Ustalenie wartości godziwej wbudowanych instrumentów pochodnych

W dn. 26 września 2014 r. spółka dokonała emisji obligacji skierowanych do obecnych akcjonariuszy. Dane finansowe dotyczące wyemitowanych obligacji, zaprezentowano w nocie 14 (inn w sf jedn.) do sprawozdania finansowego. Wyemitowane obligacje posiadały wbudowany instrument pochodny, w postaci możliwości zamiany obligacji na akcje po stałym kursie 4,38 pln za jedną akcję. Ponieważ obligacja została wyemitowana w innej walucie (EUR) niż waluta funkcjonalna (PLN) spółki, wbudowany element pochodny, zawierał jednocześnie CAP walutowy, w postaci przeliczenia wartości otrzymanych akcji, według kursu z dnia konwersji, nie wyższego jednak niż 1EUR = 4,1272 PLN.

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

Założenia przyjęte do modelu wyceny:

- korekta krzywej dyskontującej z tytułu ryzyka kredytowego emitenta - 8%
- zmienność cen akcji emitenta - 58,9% - wartość została wyliczona na podstawie historycznych notowań cen akcji CPD S.A.
- stały kurs zamiany obligacji na akcje - 4,38 PLN
- ograniczenie kursu walutowego 1EUR = 4,1272 PLN
- możliwość dokonania konwersji obligacji na akcje w okresie od 2015-09-26 do 5 dni przed dniem wykupu, tj. 22-09-2017 r.

Na dzień 31.12.2015 wartość zobowiązania z tytułu wbudowanego elementu pochodnego wynosi 11,6 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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

4 Należności długoterminowe

Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 24), w tym:

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
- pożyczka	484 750	453 478
- odsetki	80 074	79 819
Odpis z tytułu utraty wartości	(43 664)	(89 781)
	521 160	443 516

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2015

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna w tys.PLN	Naliczone odsetki w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
1/95 Gaston Investments	PLN	0	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
2/124 Gaston Investments	PLN	3 089	399	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	2 900	350	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
4/113 Gaston Investments	PLN	6 001	1 035	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	4 068	417	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	2 491	341	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 678	228	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
8/126 Gaston Investments	PLN	5 315	607	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
9/151 Gaston Investments	PLN	1 092	149	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
10/165 Gaston Investments	PLN	2 007	177	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
11/162 Gaston Investments	PLN	1 292	152	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	3 530	452	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	3 416	409	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
15/167 Gaston Investments	PLN	1 914	189	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	502	78	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	3 316	331	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	548	79	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	624	93	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	5 001	74	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Antigo</i>		(1 077)	(74)			
Blaise Gaston Investments	PLN	6 342	743	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Blaise Investments	PLN	24 125	4 970	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	12 960	4 723	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Buffy Holdings No 1 Ltd	PLN	161 846	32 911	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Buffy Holdings</i>	PLN	0	(30 652)			
Celtic Asset Management	PLN	30	0			
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CAM</i>	PLN	(3)	0			
Celtic Investments Ltd	PLN	1 801	47	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną CIL</i>	PLN	(1 746)	(47)			
Challange 18	PLN	161 316	23 890	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	2 780	34	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Elara Investments</i>	PLN	(2 240)	(34)			
Gaston Investments	PLN	7 998	1	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Gaston Investments</i>	PLN	(2 848)	(1)			
HUB Developments	PLN	2 423	126	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną HUB</i>		(375)	(126)			
Smart City	PLN	4	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Smart City</i>		(4)	0			
IMES		3 343	70			
Lakia Enterprises Limited	PLN	50 996	6 999	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Lakia Enterprises</i>		0	(4 436)			
		476 457	44 703			

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

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 roku 2015 nastąpiło umorzenie odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym w łącznej kwocie 12 492 tys. PLN oraz umorzenie kapitału udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 1 060 tys. PLN.

W 2015 r. spółka dokonała łącznie odwrócenia odpisu na pożyczki w wysokości 45 964 tys. PLN (tabela poniżej). Po uwzględnieniu powyższych transakcji wynik z inwestycji w spółki zależne wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wyniósł (32 088) tys. PLN.

W roku 2014 nastąpiło umorzenie odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym w łącznej kwocie 13 480 tys. PLN oraz umorzenie kapitału udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 5 456 tys. PLN. Dodatkowo, w trakcie roku dokonano konwersji pożyczki w kwocie 7 648 tys. PLN na kapitał w Spółce EEPF. Powstałe w skutek konwersji udziały zostały objęte 100% odpisem.

W 2014 r. spółka dokonała łącznie odwrócenia odpisu na pożyczki w wysokości 117 550 tys. PLN. Po uwzględnieniu powyższych transakcji wynik z inwestycji w spółki zależne wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wyniósł 90 966 tys. PLN.

Zmiana odpisu na pożyczki udzielone przez CPD klasyfikowane jako długoterminowe i krótkoterminowe w roku 2015:

Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2014	110 108
Odpis za rok 2015 (nota 3.3)	-45 964
Stan odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek na dzień 31.12.2015	64 144

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości należności z tytułu pożyczek zostały opisane w notce 3.3.

5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-105 000	-105 000
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-48 000	-48 000
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-184 000	-184 000
			0	0
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2014			337 000	
Odpis za rok 2015 (nota 3.3)			0	
Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2015			337 000	

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych zostały opisane w notce 3.3.

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 31 grudnia 2015 - 670 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016 roku. 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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**7 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Należności handlowe od jednostek powiązanych	60	74
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	0	0
- pożyczka	16 017	15 961
- odsetki	4 463	4 366
- odpis na pożyczki	(20 480)	(20 327)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	45	9
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	942	0
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	16	16
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4	5
Należności krótkoterminowe	1 067	104

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna	Naliczone odsetki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Mandy Investments	PLN	16 017	4 463	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<i>Odpis na pożyczkę udzieloną Mandy Investments</i>		<i>(16 017)</i>	<i>(4 463)</i>			

8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Środki pieniężne na rachunkach (HSBC Bank)	8 115	12 071
	8 115	12 071

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby sprawozdania zawierają środki pieniężne na rachunkach bankowych w HSBC Bank. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Akcje zwykłe (w tysiącach)	32 863	32 863	3 286	3 286

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31.12.2015 roku*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji**	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Cooperative Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	10 082 930	30,68%	30,68%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	5 137 222	15,63%	15,63%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	3 975 449	12,10%	12,10%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie,	3 701 131	11,26%	11,26%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy	2 005 763	6,10%	6,10%
LP Alternative Fund LP	Dziewicze	2 003 981	6,10%	6,10%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji	USA	5 956 727	18,13%	18,13%
Liczba akcji razem		32 863 203	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne Spółki.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**9 Kapitał podstawowy - cd**

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2015 r. obejmuje 32 863 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F.

W roku sprawozdawczym 2015 nie odnotowano zmian w kapitale zakładowym Spółki.

10 Kapitał rezerwowy

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
stan na 31.12.2015	987	987
	987	987

11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Bierne rozliczenia	2 154	2 140
- rezerwa na podatek za lata ubiegłe	2 027	2 027
- rezerwa na audyt	127	113
Zobowiązania handlowe	572	52
Rezerwa urlopową	66	93
Zobowiązania publicznoprawne	26	48
Pozostałe zobowiązania	5	6
	2 823	2 339

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które CPD S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

12 Pożyczki

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Pożyczki od jednostek powiązanych	12 909	12 769
	12 909	12 769

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2015 r. dotyczą pożyczki otrzymanej od spółki zależnej Lakia Enterprises (kwota główna: 7 736 tys. PLN, odsetki: 1 845 tys. PLN) oraz pożyczki otrzymanej od spółki zależnej Lakia Investments (kwota główna: 3 159 tys. PLN, odsetki: 169 tys. PLN). Oprocentowanie pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises wynosi 3M Wibor + marża 0.50%, od spółki zależnej Lakia Investments wynosi 3M Wibor + marża 1.55%.

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

Ekspozycje pożyczek na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Pożyczki długoterminowe	12 909	12 769
	12 909	12 769

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**13 Wyemitowane obligacje**

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
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	2 967	623
Wycena na dzień bilansowy	472	476
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	(16 274)	(9 094)
Wartość obligacji na dzień bilansowy	38 040	42 880

Obligatariusz	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Laxey Investors Limited	0	1
The Weyerhaeuser Company Master Retirement Trust	1	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.

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 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 notcie 3.3.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
b) emisja obligacji serii B		
Wartość nominalna obligacji wyemitowanych 13 stycznia 2015 r.	29 552	0
Koszty odsetek naliczonych	2 633	0
Odsetki spłacone	(1 354)	0
Wycena metodą efektywnej stopy procentowej	84	0
Wartość obligacji na dzień bilansowy	30 915	0

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

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

14 Odroczony podatek dochodowy**Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2014	15 237
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 002
Naliczone odsetki od obligacji	82
Różnice kursowe	45
Na dzień 31 grudnia 2014 - przed kompensatą	18 366
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 366)
Na dzień 31 grudnia 2014 - po kompensacie	0
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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2014	15 237
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	2 552
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	334
Naliczone odsetki od obligacji	119
Niezafakturowane koszty	21
Rezerwa urlopową	18
Różnice kursowe	85
Na dzień 31 grudnia 2014 - przed kompensatą	18 366
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(18 366)
Na dzień 31 grudnia 2014 - po kompensacie	0
Utrata wartości należności z tyt. pożyczek - część aktywowana	(3 562)
Niezafakturowane koszty	24
Rezerwa urlopową	13
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	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

Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	64 030	64 030
Nieujęte aktywo z tytułu odpisu aktualizującego z tytułu pożyczek	0	26 766
Nieujęte aktywo z tytułu strat podatkowych	2 121	2 165
Nieujęte aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66 151	92 961
Straty podatkowe za lata:	11 165	10 631
2015	923	0
2014	8 983	8 963
2013	682	682
2012	167	167
2011	410	819

Wygasanie strat podatkowych	2016	2017	2018	2019	2020
	410	167	682	8 983	923

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**15 Przychody ze sprzedaży usług**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Przychody ze sprzedaży usług:		
- sprzedaż krajowa	447	621
	447	621

16 Koszty administracyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Usługi doradcze i wynagrodzenie audytora	505	540
Wynagrodzenia, w tym:	945	1 026
- koszt wynagrodzeń	945	1 026
Nieodliczony VAT	167	178
Pozostałe koszty, w tym:	552	451
- transport	82	44
- podatki	9	8
- utrzymanie biura	420	321
	2 169	2 195

17 Pozostałe przychody operacyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Rozwiązanie rezerw	0	1
	0	1

18 Pozostałe koszty operacyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Spisane należności	30	133
	30	133

19 Przychody z tytułu odsetek od pożyczek

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek		
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24)	15 294	18 047
	15 294	18 047

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

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

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Przychody z tytułu odsetek:	303	263
- Odsetki bankowe	0	0
- Odsetki od obligacji	240	240
- Odsetki od depozytów	63	23
Pozostałe przychody finansowe	847	416
Przychody finansowe z tytułu wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	7 180	9 094
Różnice kursowe netto	169	0
Przychody finansowe	8 499	9 773
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 24)	284	306
- Odsetki od obligacji	4 932	620
- Poręczenia kredytów	500	0
- Pozostałe	84	270
Różnice kursowe netto	0	82
Koszty finansowe	5 800	1 278

21 Efektywna stopa podatkowa

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	48 186	115 656
Stawka podatku	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki 19%	(9 155)	(21 975)
Naliczenie odsetek od udzielonych pożyczek	2 906	0
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek	8 733	21 288
Odsetki umorzone	(2 373)	0
Nieujęte aktywa z tytułu straty podatkowej	(175)	(1 449)
Zmiana wyceny wbudowanego instrumentu pochodnego	1 364	1 728
Splacone odsetki od udzielonych pożyczek	(455)	0
Naliczone i nie zapłacone odsetki od obligacji	(680)	0
Pozostałe	(165)	408
Podatek razem	0	0

22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	48 186	115 656
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	(7 090)	(8 965)
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	6	5
- kosztów z tytułu odsetek	5 260	929
- przychodów z tytułu odsetek	(15 598)	(18 264)
- utrata wartości należności - pożyczki	(45 641)	(109 784)
- umorzenie pożyczki	1 060	5 456
- umorzenie odsetek	12 492	13 480
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	(962)	38
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	484	218
	(1 803)	(1 231)

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**23 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki**

W roku sprawozdawczym 2015 spółki z Grupy Celtic - spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako poręczyciel - były stroną umowy kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu wg stanu na 31.12.2015 wynosiła 77 458 tys. PLN.

Zgodnie z warunkami umowy (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) termin ostatecznej spłaty kredytu upływa 31 maja 2021 r.

Spółka CPD SA jest poręczycielem wymagalnych i należnych płatności z tytułu wyżej opisanego kredytu i poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku Zachodniego WBK i/lub kredytobiorcy poniższych kwot:

Poręczenie 1 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia wszelkich przekroczeń budżetowanych kosztów realizacji projektu i niedoborów środków u kredytobiorcy zagrażających terminowemu finansowaniu projektu oraz terminowemu zakończeniu projektu.

Poręczenie 2 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty bankowi przez kredytobiorcę.

Ponadto w styczniu 2015 roku spółka CPD SA wyemitowała obligacje na łączną sumę 30 milionów złotych. Z tego tytułu spółka CPD SA poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do kwoty 45 milionów złotych.

Od grudnia 2015 roku spółki z Grupy Celtic - spółka zależna Smart City Sp. z o.o. Sp.k. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako gwarant - są stroną umowy kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. przeznaczonej na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Smart City, przy zbiegu ul. Hennela i Dyrekcyjnej w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Gwarant zobowiązany jest do udzielenia gwarancji korporacyjnej w odniesieniu do każdej z Faz zapewniającej udostępnienie Kredytobiorcy dodatkowych środków pieniężnych w wysokości min 10% Kosztów Projektu Netto, w celu:

(a) pokrycia kosztów i wydatków danej Fazy, w przypadku przekroczenia Budżetu Projektu; lub

(b) pokrycia kosztów i wydatków danej Fazy, w przypadku gdy nie jest możliwe ich finansowanie ze środków Kredytu i jednocześnie brak jest Dostępnych Środków, które mogłyby być wykorzystane na ten cel

Koszty Projektu Netto wynoszą 56 765 tys. PLN dla I Fazy oraz 51 812 tys. PLN dla II Fazy.

Wartość godziwa nieruchomości objętych zastawem hipotecznym na rzecz zabezpieczenia kredytów została wykazana poniżej:

	31 grudnia 2015
IRIS	101 850
Ursa Smart City	37 230
	139 080

24 Transakcje z jednostkami powiązanymi

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi (powiązanymi poprzez członków Rady Nadzorczej), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

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

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	212	240
Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej	308	239

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

b) Transakcje z jednostkami zależnymi

Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek

*Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)**2/124 Gaston Investments**3/93 Gaston Investments**4/113 Gaston Investments**5/92 Gaston Investments**6/150 Gaston Investments**7/120 Gaston Investments**8/126 Gaston Investments**9/151 Gaston Investments**10/165 Gaston Investments**11/162 Gaston Investments**12/132 Gaston Investments**13/155 Gaston Investments**15/167 Gaston Investments**16/88 Gaston Investments**18 Gaston Investments**19/97 Gaston Investments**20/140 Gaston Investments**Antigo Investments**Blaise Gaston Investments**Blaise Investments**Belise Investments**Buffy Holdings No1 Ltd**Celtic Asset Management**Celtic Investments Ltd**Challenge 18**East Europe Property Financing AB**Elara Investments**Gaetan Investments**Gaston Investments**Hub Developments**Lakia Enterprises Ltd**Mandy investments**IMES**Robin Investments*

Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych

*Lakia Investments**Lakia Enterprises Ltd**Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)**CAM**Robin Investments**Elara**Gaetan**Gaston**Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)**Antigo**Belise**Blaise**CAM**CH18**Elara**Gaston**HUB**Mandy**Robin**Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)*

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
<i>Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)</i>	0	84
<i>2/124 Gaston Investments</i>	97	82
<i>3/93 Gaston Investments</i>	88	77
<i>4/113 Gaston Investments</i>	189	218
<i>5/92 Gaston Investments</i>	112	95
<i>6/150 Gaston Investments</i>	78	68
<i>7/120 Gaston Investments</i>	51	48
<i>8/126 Gaston Investments</i>	155	140
<i>9/151 Gaston Investments</i>	33	31
<i>10/165 Gaston Investments</i>	54	40
<i>11/162 Gaston Investments</i>	39	34
<i>12/132 Gaston Investments</i>	108	98
<i>13/155 Gaston Investments</i>	103	99
<i>15/167 Gaston Investments</i>	58	51
<i>16/88 Gaston Investments</i>	15	13
<i>18 Gaston Investments</i>	102	80
<i>19/97 Gaston Investments</i>	17	16
<i>20/140 Gaston Investments</i>	19	18
<i>Antigo Investments</i>	164	192
<i>Blaise Gaston Investments</i>	184	141
<i>Blaise Investments</i>	820	1 037
<i>Belise Investments</i>	1 501	1 660
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	4 074	4 606
<i>Celtic Asset Management</i>	0	45
<i>Celtic Investments Ltd</i>	13	16
<i>Challenge 18</i>	5 473	6 813
<i>East Europe Property Financing AB</i>	0	67
<i>Elara Investments</i>	109	130
<i>Gaetan Investments</i>	0	279
<i>Gaston Investments</i>	293	898
<i>Hub Developments</i>	80	94
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	1 509	1 085
<i>Mandy investments</i>	534	660
<i>IMES</i>	70	0
<i>Robin Investments</i>	0	70
<i>Lakia Investments</i>	105	64
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	179	243
<i>Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)</i>	0	3 174
<i>CAM</i>	0	1 120
<i>Robin Investments</i>	0	1 163
<i>Elara</i>	535	0
<i>Gaetan</i>	0	2 331
<i>Gaston</i>	525	0
<i>Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)</i>	0	100
<i>Antigo</i>	539	0
<i>Belise</i>	1 480	275
<i>Blaise</i>	265	750
<i>CAM</i>	0	125
<i>CH18</i>	9 120	7 870
<i>Elara</i>	117	380
<i>Gaston</i>	385	315
<i>HUB</i>	149	100
<i>Mandy</i>	437	695
<i>Robin</i>	0	240
<i>Smart City (dawniej 1/95 Gaston Investments)</i>	0	300

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

24 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Zobowiązania z tyt. pożyczek		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 581	9 546
<i>Lkia Investments</i>	3 328	3 223
Należności - głównie z tytułu pożyczek		
<i>1/95 Gaston Investments</i>	0	20
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 488	2 528
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 250	2 151
<i>4/113 Gaston Investments</i>	7 036	6 117
<i>Odpis na pożyczkę 4/113 Gaston Investments</i>	0	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	4 485	2 672
<i>6/150 Gaston Investments</i>	2 832	2 244
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 906	1 388
<i>8/126 Gaston Investments</i>	5 922	4 149
<i>9/151 Gaston Investments</i>	1 241	901
<i>10/165 Gaston Investments</i>	2 184	1 122
<i>11/162 Gaston Investments</i>	1 444	967
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 982	2 824
<i>13/155 Gaston Investments</i>	3 825	2 786
<i>15/167 Gaston Investments</i>	2 103	1 393
<i>16/88 Gaston Investments</i>	580	420
<i>18 Gaston Investments</i>	3 647	2 629
<i>19/97 Gaston Investments</i>	627	465
<i>20/140 Gaston Investments</i>	717	533
<i>Antigo investments</i>	5 075	5 180
<i>Odpis na pożyczkę Antigo Investments</i>	(1 151)	(263)
<i>Blaise Gaston Investments</i>	7 085	4 237
<i>Blaise Investments</i>	29 095	29 493
<i>Belise Investments</i>	18 532	39 435
<i>Odpis na pożyczkę Belise Investments</i>	0	(6 237)
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	194 757	166 809
<i>Odpis na pożyczkę Buffy Holdings No1 Ltd</i>	(30 652)	(59 213)
<i>Celtic Asset Management</i>	30	0
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Asset management</i>	(3)	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	1 848	1 768
<i>Odpis na pożyczkę Celtic Investments Ltd</i>	(1 793)	(1 632)
<i>Challenge 18</i>	185 206	197 390
<i>Elara Investments</i>	2 814	3 252
<i>Odpis na pożyczkę Elara Investments</i>	(2 274)	(2 887)
<i>Gaston Investments</i>	7 999	8 965
<i>Odpis na pożyczkę Gaston Investments</i>	(2 849)	(3 879)
<i>Hub Developments</i>	2 549	2 648
<i>Odpis na pożyczkę HUB Developments</i>	(501)	(110)
<i>Smart City</i>	4	0
<i>IMES</i>	3 413	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	57 995	38 486
<i>Odpis na pożyczkę Lakia Enterprises Ltd</i>	(4 436)	(15 233)
<i>Mandy investments</i>	20 480	20 328
<i>Odpis na pożyczkę Mandy Investments</i>	(20 480)	(20 328)

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i>	23	130

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd****d) Transakcje z akcjonariuszami**

<i>Laxey- pożyczka</i>	325	325
<i>Odpis na pożyczkę Laxey</i>	(325)	(325)

26 września 2014 roku zostały wyemitowane obligacje, które zostały objęte przez akcjonariuszy CPD. Szczegóły zostały przedstawione w notcie 13.

25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2015	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2014
Strata (zysk) roku obrotowego	48 186	115 656
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	32 863	34 330
Strata (zysk) na akcję (w PLN)	1,47	3,37
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	44 266	109 180
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	42 654	36 905
Rozwodniony zysk na jedną akcję	1,04	2,96

Średnia ważona liczba akcji zwykłych za rok 2014 została ustalona przy uwzględnieniu następujących zmian w liczbie akcji:

a) rejestracja obniżenia kapitału z dnia 25 listopada 2014 r. z 34 396 264 do 32 863 203).

Na rozwodnienie zysku na 31 grudnia 2015 r. wpłynęła emisja przez spółkę CPD obligacji zamiennych na akcje. Na wysokość korekty wyniku wpłynęły: kwota odsetek (2.344 tys. PLN), wycena obligacji na dzień bilansowy (-4 tys. PLN) oraz wartość wyceny wbudowanego elementu pochodnego (-7.180 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.

26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych

Jak wspomniano w informacjach ogólnych w 2010 roku w związku z przejęciem Celtic Property Developments Plc, Poen S.A. (obecnie CPD SA) wyemitował nowe akcje dla dotychczasowych akcjonariuszy spółki przejętej, a także przejął akcje własne, które następnie zostały umorzone.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach CPD SA (poprzednia nazwa: Poen S.A.) przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej.

W wyniku przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki przejmującej (CPD S.A.) rozpoznano następujące kwoty:

Udziały jednostek zależnych	337 042
Udzielone pożyczki	491 156
Pozostałe aktywa	5 552
Zobowiązania	(15 657)
Akcje własne objęte w wyniku połączenia	500
Przejęte aktywa netto	818 593

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych - cd**

Wyemitowane akcje własne	(3 483)
Nabycie akcji własnych w wyniku połączenia	(500)
Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy	(17 967)
Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy	796 643

27 Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła istotnych przychodów ze sprzedaży.

28 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółka zatrudniała 3 pracowników.

29 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Spółka w 2015 roku nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych.

30 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy	194	200

31 Zdarzenia po dniu bilansowym

Dnia 18 marca 2013 r. Spółka nabyła obligacje wyemitowane przez Spółkę Bolzanus Limited z siedzibą na Cyprze (obligacje - 3 mln zł., odsetki na 31 grudnia 2015 - 670 tys. zł.). Oprocentowanie obligacji wynosi 8% rocznie. Data wykupu przypada na dzień 17 lutego 2016 roku. 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.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 09.03.2016 r., podpisane w jego imieniu przez:

Elżbieta Donata Wiczowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu