



RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2022



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

SPIS TREŚCI

| | | |
|-----|--|----|
| I. | SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI | 3 |
| 1. | INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD | 3 |
| 2. | STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ | 4 |
| 3. | WYBRANE DANE FINANSOWE..... | 6 |
| 4. | ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM..... | 11 |
| 5. | ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ | 11 |
| 6. | CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE..... | 14 |
| 7. | NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH | 15 |
| 8. | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE | 15 |
| 9. | STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH..... | 15 |
| 10. | AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU | 15 |
| 11. | AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH | 16 |
| 12. | ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE..... | 17 |
| 13. | UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE | 17 |
| 14. | SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ | 17 |
| 15. | INNE ISTOTNE INFORMACJE | 18 |
| 16. | CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW | 18 |
| II. | ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A..... | 25 |

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

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

W trzecim kwartale 2022, działania Grupy koncentrowały się na finalizacji sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus. Spółka planuje zakończyć projekt mieszkaniowy w Ursusie w 2022 r. i wypłacić zyski akcjonariuszom oraz pracuje nad przekształceniem jednego ze swoich aktywów biurowych w projekt mieszkaniowy.

Na dzień publikacji raportu, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 18 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność głównie w Polsce, w segmencie mieszkaniowym i biurowym.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 18 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- 15 lutego 2022 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne spółki Challenge Eighteen sp. z o.o.
- 26 lipca 2022 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne spółki Ursus Development sp. z o.o.

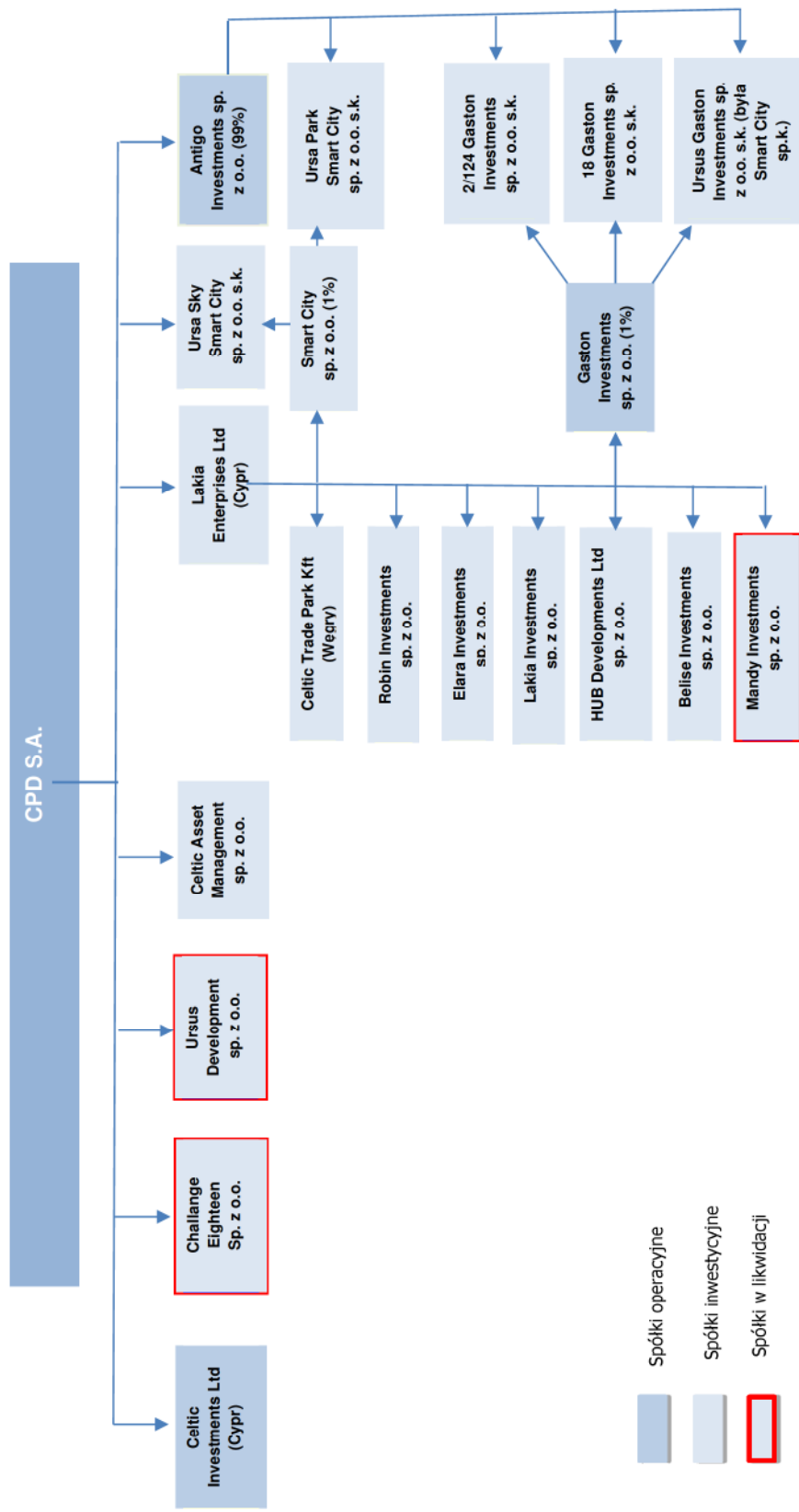
Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki nie zaszły zmiany.

Na dzień publikacji raportu, wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej, poza dwiema spółkami współkontrolowanymi – Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., które są konsolidowane metodą praw własności zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2022 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Opis wyników finansowych za trzeci kwartał 2022 roku

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

| | Okres 3 miesięcy | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | Od 01.07.2022 | Od 01.07.2021 | Zmiana |
| | do 30.09.2022 | do 30.09.2021 | |
| | (w tys. PLN) | (w tys. PLN) | (%) |
| Przychody ze sprzedaży | 4 777 | 4 477 | 6,7% |
| Koszt własny sprzedaży | -368 | -703 | -47,7% |
| Zysk na sprzedaży | 4 409 | 3 774 | 16,8% |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości | -2 119 | -2 720 | -22,1% |
| Koszty administracyjne - pozostałe | -894 | -1 470 | -39,2% |
| Koszty sprzedaży i marketingowe | -23 | -10 | 130,0% |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 0 | 575 | -100,0% |
| Pozostałe przychody | 2 | 803 | -99,8% |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 716 | 5 685 | -87,4% |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 2 929 | 0 | |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 14 031 | -618 | |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 237 | 3 | 7800,0% |
| Zysk operacyjny | 19 288 | 6 022 | 220,3% |
| Przychody finansowe | 871 | 224 | 288,8% |
| Koszty finansowe | -3 859 | -3 097 | 24,6% |
| Zysk przed opodatkowaniem | 16 300 | 3 149 | 417,6% |
| Podatek dochodowy | -654 | -605 | 8,1% |
| Zysk netto | 15 646 | 2 544 | 515,0% |

W trzecim kwartale 2022 roku zysk netto Grupy CPD wyniósł 15,65 mln PLN. Zysk netto był ponad 6 razy większy w porównaniu z trzecim kwartałem 2021 roku.

W trzecim kwartale 2022 roku można było wyróżnić cztery główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku. Przede wszystkim udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć zwiększył się o 14,65 mln PLN. Dodatni wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży był wyższy o 2,93 mln PLN. Dodatkowo zysk na sprzedaży wzrósł o 0,64 mln PLN. Ponadto koszty administracyjne utrzymania nieruchomości i pozostałe koszty administracyjne spadły łącznie o 1,18 mln PLN.

Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 14,03 mln PLN wynikał z przekazania lokali mieszkalnych nabywcom. Dodatni wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 2,93 mln PLN był rezultatem wahań kursu EUR/PLN w trzecim kwartale 2022 roku. Większy zysk na

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

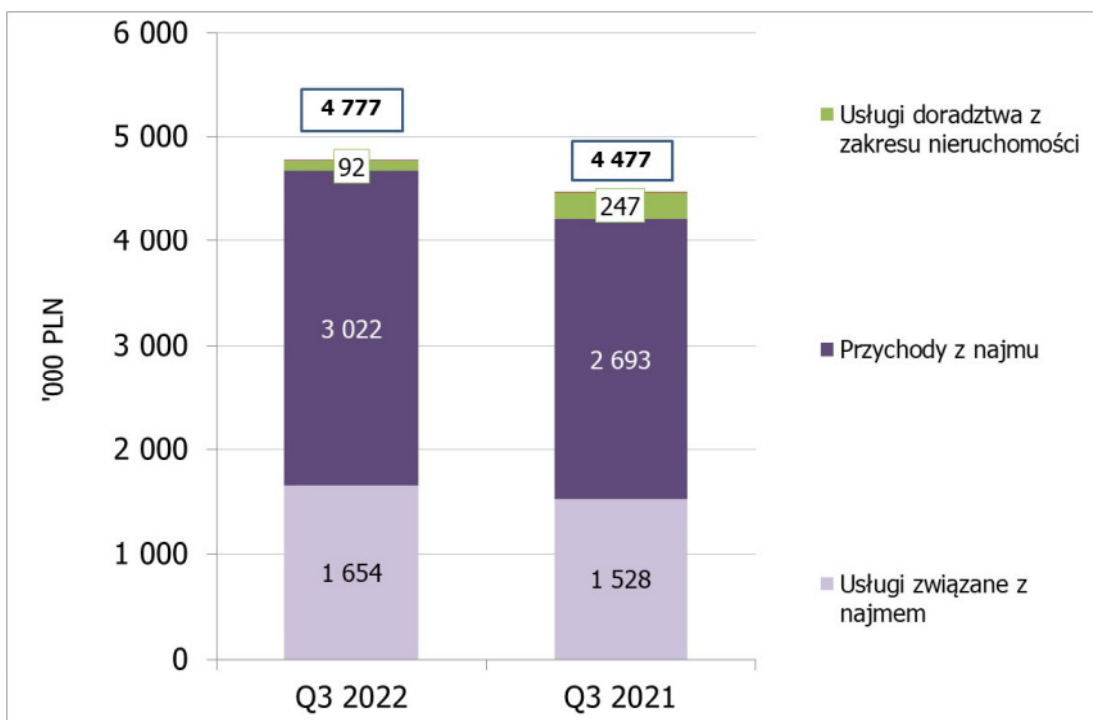
sprzedaży wynikał ze wzrostu przychodów z najmu i spadku kosztu własnego sprzedaży. Spadek kosztów administracyjnych wynikał z niższych kosztów usług doradczych, użytkowania wieczystego, utrzymania nieruchomości i pracowników.

Z drugiej strony, w trzecim kwartale 2022 roku można też było wyróżnić dwa główne czynniki, które miały niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku. Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych zmniejszył się o 4,97 mln PLN w porównaniu z trzecim kwartałem 2021 roku. Dodatkowo koszty finansowe wzrosły o 0,76 mln PLN z powodu wystąpienia niekorzystnych różnic kursowych.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące trzeciego kwartału 2022 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kwartalnego kursu NBP za trzeci kwartał 2022 roku, to jest 4,744. Liczby dotyczące trzeciego kwartału 2021 zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kwartalnego kursu NBP za trzeci kwartał 2021 roku, to jest 4,5665.

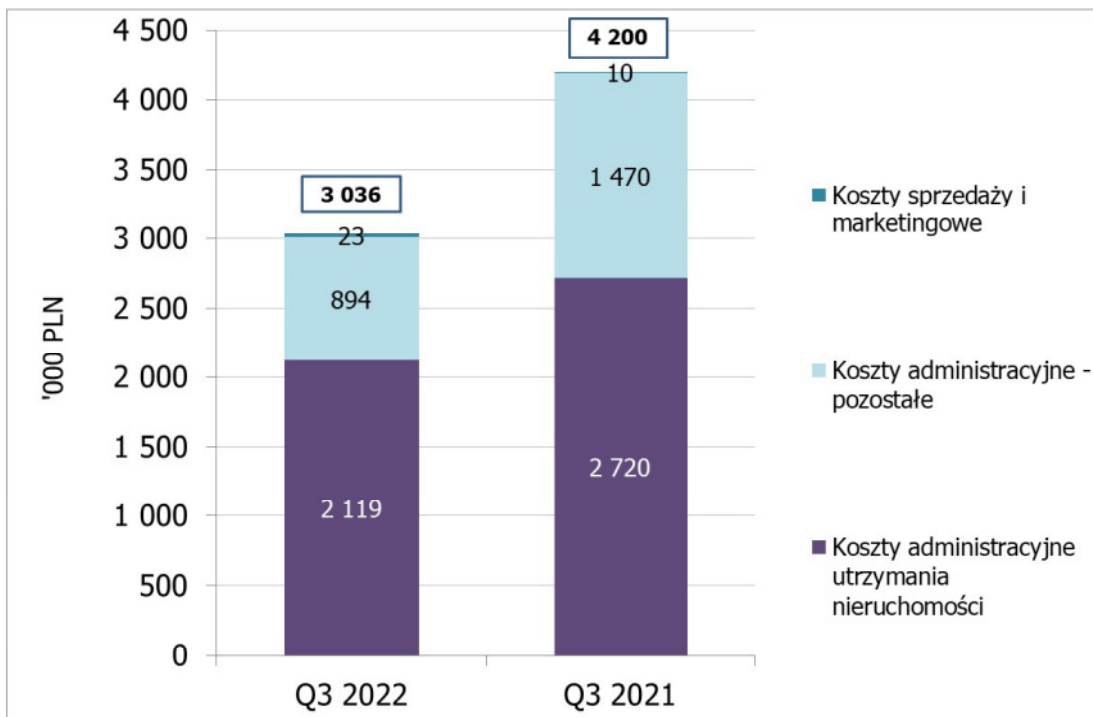
| | Okres 3 miesięcy | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | Od 01.07.2022 | Od 01.07.2021 | Zmiana |
| | do 30.09.2022 | do 30.09.2021 | |
| | (w tys. EUR) | (w tys. EUR) | (%) |
| Przychody ze sprzedaży | 1 007 | 980 | 2,7% |
| Koszt własny sprzedaży | -78 | -154 | -49,6% |
| Zysk na sprzedaży | 929 | 826 | 12,5% |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości | -447 | -596 | -25,0% |
| Koszty administracyjne - pozostałe | -188 | -322 | -41,5% |
| Koszty sprzedaży i marketingowe | -5 | -2 | 121,4% |
| Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 0 | 126 | -100,0% |
| Pozostałe przychody | 0 | 176 | -99,8% |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 151 | 1 245 | -87,9% |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 617 | 0 | |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 2 958 | -135 | |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 50 | 1 | 7504,4% |
| Zysk operacyjny | 4 066 | 1 319 | 208,3% |
| Przychody finansowe | 184 | 49 | 274,3% |
| Koszty finansowe | -813 | -678 | 19,9% |
| Zysk przed opodatkowaniem | 3 436 | 690 | 398,3% |
| Podatek dochodowy | -138 | -132 | 4,1% |
| Zysk netto | 3 298 | 557 | 492,0% |

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów w trzecim kwartale 2022 i 2021 roku.



Przychody zwiększyły się w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku z powodu większych przychodów z najmu i usług związanych z najmem.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych w trzecim kwartale 2022 i 2021 roku.



Wartość całkowitych kosztów operacyjnych spadła na skutek niższych kosztów usług doradczych, użytkowania wieczystego, utrzymania nieruchomości i pracowników.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

| | Na dzień: | | Zmiana (%) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
| | 2022-09-30 (w tys. PLN) | 2021-12-31 (w tys. PLN) | |
| Aktywa razem | 186 487 | 275 322 | -32,3% |
| Aktywa trwałe, w tym: | 25 606 | 181 654 | -85,9% |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i> | 21 269 | 167 667 | -87,3% |
| <i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i> | 3 033 | 12 795 | -76,3% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 160 881 | 93 668 | 71,8% |
| <i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i> | 114 176 | 4 744 | 2306,7% |
| <i>Zapasy</i> | 3 793 | 3 887 | -2,4% |
| <i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i> | 3 945 | 3 264 | 20,9% |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i> | 38 967 | 81 773 | -52,3% |
| Pasywa razem | 186 487 | 275 322 | -32,3% |
| Kapitały własne razem, w tym: | 83 085 | 144 663 | -42,6% |
| <i>Kapitał podstawowy</i> | 897 | 2 637 | -66,0% |
| <i>Kapitał rezerwowy</i> | 987 | 987 | 0,0% |
| <i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i> | -50 010 | -288 973 | -82,7% |
| <i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i> | -27 909 | -27 909 | 0,0% |
| <i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i> | -6 990 | -6 243 | 12,0% |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i> | 166 110 | 464 164 | -64,2% |
| Zobowiązania razem, w tym: | 103 402 | 130 659 | -20,9% |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i> | 11 357 | 74 412 | -84,7% |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 92 045 | 56 247 | 63,6% |

Na koniec września 2022 roku wartość aktywów była niższa o 32% w porównaniu z końcem grudnia 2021 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 87% w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku.

Wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia spadła o 76%, ponieważ w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku Grupa CPD otrzymała od spółki celowej odpowiedzialnej za realizację projektu 14,94 mln PLN tytułem zwrotu wkładu oraz 11,67 mln PLN tytułem wypłaty zysków.

Wartość aktywów obrotowych zwiększyła się o 71,8% na skutek zaklasyfikowania części nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 108,18 mln PLN jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Na koniec września 2022 roku wartość kapitałów własnych wyniosła 83,09 mln PLN, co stanowiło 44,6% całkowitych aktywów. Wartość całkowitych zobowiązań stanowiła 55,4% całkowitych aktywów. Wskaźniki te znacznie zmieniły się w porównaniu z końcem grudnia 2021 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 52,5% i 47,5%.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

Wartość całkowitych zobowiązań spadła o 20,9% (27,26 mln PLN) między innymi z powodu niższego o 2,5 mln PLN salda otrzymanych zadatków, zmniejszenia się salda zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 5,18 mln PLN oraz spadku salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (w tym leasingu) o kwotę 20,5 mln PLN wynikającego z całkowitej spłaty kredytu przez spółkę zależną Lokia Investments Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Liczby dotyczące 30 września 2022 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 30 września 2022, to jest 4,8698. Liczby dotyczące 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, to jest 4,5994.

| | Na dzień: | | Zmiana (%) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
| | 2022-09-30 (w tys. EUR) | 2021-12-31 (w tys. EUR) | |
| Aktywa razem | 38 295 | 59 860 | -36,0% |
| Aktywa trwałe, w tym: | 5 258 | 39 495 | -86,7% |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i> | 4 368 | 36 454 | -88,0% |
| <i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i> | 623 | 2 782 | -77,6% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 33 036 | 20 365 | 62,2% |
| <i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i> | 23 446 | 1 031 | 2173,1% |
| <i>Zapasy</i> | 779 | 845 | -7,8% |
| <i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i> | 810 | 710 | 14,2% |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i> | 8 002 | 17 779 | -55,0% |
| Pasywa razem | 38 295 | 59 860 | -36,0% |
| Kapitały własne razem, w tym: | 17 061 | 31 453 | -45,8% |
| <i>Kapitał podstawowy</i> | 184 | 573 | -67,9% |
| <i>Kapitał rezerwowy</i> | 203 | 215 | -5,6% |
| <i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i> | -10 269 | -62 828 | -83,7% |
| <i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i> | -5 731 | -6 068 | -5,6% |
| <i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i> | -1 435 | -1 357 | 5,7% |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i> | 34 110 | 100 918 | -66,2% |
| Zobowiązania razem, w tym: | 21 233 | 28 408 | -25,3% |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i> | 2 332 | 16 179 | -85,6% |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 18 901 | 12 229 | 54,6% |

Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań na koniec września 2022 i grudnia 2021 roku.

| | 2022-09-30 | 2021-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Zobowiązania razem do sumy bilansowej | 55,4% | 47,5% |
| Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym: | 6,1% | 27,0% |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu | 1,2% | 20,9% |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4,9% | 5,2% |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe | 0,0% | 1,0% |
| Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym: | 49,4% | 20,4% |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu | 38,6% | 13,6% |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe | 7,5% | 6,1% |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | 3,2% | 0,8% |

Struktura zobowiązań znacznie zmieniła się w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 27% na koniec grudnia 2021 roku do poziomu 6,1% na koniec września 2022 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 20,4% do poziomu 49,4%.

Na koniec września 2022 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 11% całkowitych zobowiązań, podczas gdy na koniec grudnia 2021 roku udział ten wynosił 57%.

4. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• REJESTRACJA UMORZENIA AKCJI, OBNIŻENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO I ZMIANY STATUTU

16 marca 2022 Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydane w dniu 14.03.2022 r. o rejestracji przez sąd zmian statutu Emitenta oraz zmiany kapitału zakładowego Spółki w związku z treścią uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 18 października 2021 roku (przekazanych przez Spółkę do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 32/2021 z dnia 18 października 2021 r.):

1. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 października 2021 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego CPD S.A. i zmiany Statutu Spółki:

4 ust. 1 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 896.618,50 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześć set osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i jest podzielony na 8.966.185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

Powyższe zmiany Statutu zaczęły obowiązywać od dnia ich rejestracji w rejestrze przedsiębiorców, co nastąpiło w dniu 14 marca 2022 r.

Zmiany kapitału zakładowego w związku z treścią uchwały nr 3 z dnia 18 października 2021 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie umorzenia akcji własnych CPD S.A. – w efekcie czego doszło do umorzenia łącznie 17.404.946 (słownie: siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) akcji własnych oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 uprawniających do wykonywania 17.404.946 głosów (słownie: siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć).

W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 896.618,50 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześć set osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i jest podzielony na 8.966.185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 8.966.185 głosów (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć).

• REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ

19 kwietnia 2022 r. Spółka otrzymała rezygnację członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji.

Pani Hanna Karwat – Ratajczak, pełniąca dotychczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem jest rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za 2021 rok oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków w roku 2021. Pani Hanna Karwat – Ratajczak nie podała przyczyn rezygnacji.

• POWOŁANIE CZŁONKA RADY NADZORCZEJ

28 czerwca 2022 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało pana Emila Tomaszewskiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 28 czerwca 2022 roku.

Informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i przebiegu pracy zawodowej pana Emila Tomaszewskiego przedstawione są na stronie internetowej spółki.

• INFORMACJA O ZAPROSZENIU DO SKŁADANIA OFERT SPRZEDAŻY AKCJI CPD S.A.

Zarząd CPD S.A., działając na podstawie Uchwały nr 1/VII/2022 Zarządu Spółki z 5 lipca 2022 r. w sprawie ustalenia szczegółowych warunków nabycia akcji Spółki, w związku z Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży jej akcji w celu umorzenia na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

• INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI

W związku z ogłoszonym 5 lipca 2022 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1.672.591 (jeden milion sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt jeden) akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

dniach od 12 do 25 lipca 2022 r. zostały złożone 152 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 7.554.438 (siedem milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzydzieści osiem) akcji Spółki.

W dniu 26 lipca 2022 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1.672.591 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji zostanie zrealizowana w części – redukcja ofert zostanie przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu i oferty sprzedaży zostaną zredukowane średnio o około 78%.

• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

29 lipca 2022 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki (dalej „Zaproszenie”), Spółka nabyła 1.672.591 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, Biuro Maklerskie Pekao.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1.672.591 akcji) stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.672.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

5. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ

• ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA

13 października 2022 spółka zależna Emitenta tj. Belise Investments sp. z o.o. (dalej „Sprzedający”) zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 7, nr obr. ewid. 146505_8.0813, położonej w Warszawie w Dzielnicy Mokotów, przy ul. Cybernetyki 9, o obszarze 7.449 m², opisanej w księdze wieczystej o nr WA2M/00143456/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, a także zbycia prawa własności posadowionego na Gruncie budynku biurowego IRIS wraz z prawem własności budowli i innych urządzeń położonych na Gruncie oraz wszelkich związanych z nimi praw.

Umowa sprzedaży o łącznej wartości 104 mln zł brutto została zawarta z DL Invest Group XXXVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach.

Zapisy powyższej umowy zawartej przez Sprzedającego nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

6. CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Od 2020 roku trwa wygasająca pandemia COVID-19., która nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy za trzeci kwartał 2022 r.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. W spółce współkontrolowanej Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za pierwsze trzy kwartały 2022 r. wyniosły 116,75 milionów złotych i zostały wygenerowane przez transakcje z poprzedniego i bieżącego roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W spółce współkontrolowanej Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za pierwsze trzy kwartały 2022 r. wyniosły 0,51 miliona złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.

Ze względu na trwającą na świecie pandemię oraz agresję Rosji na Ukrainę rozpoczętą w lutym 2022, skutkujący wzrostem cen towarów i usług i stóp procentowych w 2 i 3 kwartale 2022 r. spółka zakłada, że skutki tych zdarzeń mogą wpłynąć na działalność spółek deweloperskich w następujących obszarach:

- poziom i dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku spadku popytu na mieszkania oraz kontynuacji zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym;
- spadek przychodów z najmów powierzchni biurowych,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z grupy kapitałowej CPD oraz jej podmioty powiązane m.in. z wynikających z tempa wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym.
- poziom i termin realizowania zobowiązań finansowych kontrahentów
- uzyskiwania decyzji administracyjnych
- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych szczególnie Euro.

Etap Ursa Sky realizowany jest zgodnie z założonym harmonogramem. Biorąc pod uwagę fakt, iż prace budowlane zostały zakończone w I kwartale 2022 r. oraz poziom sprzedaży tego projektu jest bardzo zaawansowany i zarząd CPD S.A. na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich w związku z tym spodziewa się zakończenia projektu zgodnie z harmonogramem. W związku z powyższym eskalacja wojny w Ukrainie nie powinna mieć wpływu na termin zakończenia tego projektu oraz wypracowane z niego wyniki finansowe.

Jednakże CPD S.A. oraz spółki zależne podejmują działania, aby dostosować swą działalność do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych i jednocześnie aktywnie angażując się w pomoc uchodźcom z Ukrainy przebywającym na terytorium Polski.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

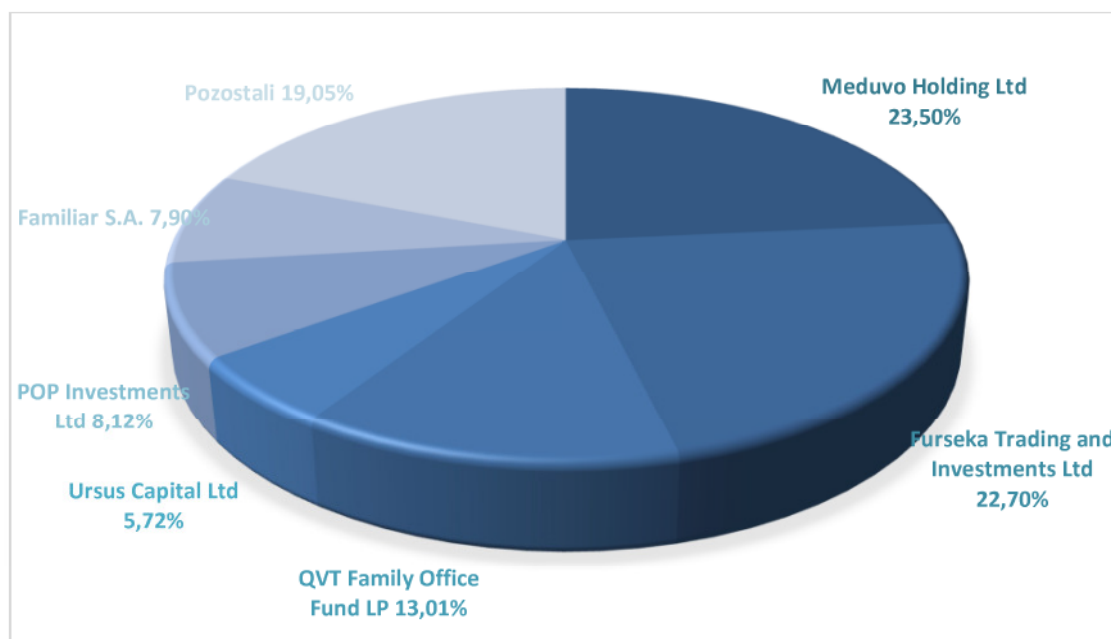
8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (liczba akcji podana na podstawie zawiadomień

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

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 |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Meduvo Holding Ltd | 1 713 330 | Na okaziciela | 1 713 330 | 23.50 % | 19.11 % |
| Furseka Trading and Investments Ltd | 1 655 857 | Na okaziciela | 1 655 857 | 22.70 % | 18.47 % |
| QVT Family Office Fund LP* | 948 922 | Na okaziciela | 948 922 | 13.01 % | 10.58 % |
| POP Investments Ltd* | 592 585 | Na okaziciela | 592 585 | 8.12 % | 6.61 % |
| Ursus Capital Ltd | 417 380 | Na okaziciela | 417 380 | 5.72 % | 4.66 % |
| Familiar S.A.* | 557 608 | Na okaziciela | 576 166 | 7.90 % | 6.22 % |
| Pozostali | 1 389 354 | Na okaziciela | 1 389 354 | 19.05 % | 15.50 % |
| Akcje własne | 1 672 591 | Na okaziciela | 0 | 0 % | 18.65 % |

* dane na podstawie wykazu uprawnionych do udziału w WZ

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za pierwszą połowę 2022, opublikowanym 29 września 2022, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy zaszły następujące zmiany:

29 lipca 2022 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 1.672.591 akcji Spółki (akcje własne) co stanowi 18,56% akcjonariatu bez prawa głosu .

11.AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższy opis przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcję w Zarządzie Spółki na dzień bilansowy, według informacji posiadanych przez Spółkę:

| Imię i nazwisko | Funkcja | Liczba akcji posiadanych na dzień bilansowy | Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN) | Jako % całkowitej liczby akcji | Jako % całkowitej liczby głosów |
|--------------------|-----------------|---|---|--------------------------------|---------------------------------|
| Elżbieta Wiczowska | Członek Zarządu | 11 192 | 1 119 | 0,12% | 0,15% |
| Iwona Makarewicz | Członek Zarządu | 1 847 | 184 | 0,02% | 0,03% |
| Colin Kingsnorth | Prezes Zarządu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| John Purcell | Członek Zarządu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RAZEM | | 13 039 | 1 303 | 0,14% | 0,18% |

2 sierpnia 2022 roku Spółka otrzymała od pani Elżbiety Wiczowskiej oraz pani Iwony Makarewicz członka zarządu w CPD S.A., powiadomienia o transakcji na akcjach, zawartych 29 lipca 2022 r., o których mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

6 lutego 2019 w stosunku do spółki Celtic Investments Limited z siedzibą na Cyprze należącej do Grupy, wszczęto kontrolę celno-skarbową. Zakres kontroli obejmuje rzetelność deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 rok przez spółkę Blaise Investments sp. z o.o., która w wyniku połączenia transgranicznego, zakończonego 31 grudnia 2017 roku została przejęta przez spółkę Celtic Investments Limited. 29 czerwca 2020 roku spółka Celtic Investments Limited otrzymała postanowienie o przekształceniu kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe.

Do publikacji niniejszego raportu, nie zostały wszczęte inne postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe.

13. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 września 2022 r. CPD SA poręczała na rzecz Santander Bank Polska SA wymagalną i należną płatność kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty Bankowi Santander przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 30 września 2022 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 11.772.090 EUR.

Wynagrodzenie spółki CPD SA z tytułu udzielonego poręczenia wynosi 200.000 EUR rocznie.

Na dzień publikacji raportu okres poręczenia zakończył się. Zabezpieczone wierzytelności zostały nieodwołalnie, bezwarunkowo w pełni spłacone w dniu 13 października 2022r przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o. ze środków uzyskanych ze sprzedaży aktywa, która to transakcja została opisana w punkcie 5 niniejszego raportu.

14. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 30 września 2022 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 30 września 2022 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Andrew Pegge – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Wiesław Oleś – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Emil Tomaszewski – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Krzysztof Laskowski – Członek Rady Nadzorczej

Na dzień 30 września 2022 w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Mirosław Gronicki – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Pan Krzysztof Laskowski – Członek Komitetu Audytu
- Pan Andrew Pegge – Członek Komitetu Audytu.

15. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

16. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Wzrost inflacji ponad poziom średniookresowego celu inflacyjnego Rady Polityki Pieniężnej z „Założeń polityki pieniężnej na rok 2022”, którego celem było kształtowanie inflacji na poziomie 2,5 proc. z przedziałem odchyłeń o szerokości ± 1 pkt proc
- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja kolejnego etapu projektu Smart City Ursus
- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Obserwowany na rynku deweloperskim wzrost cen prac budowlanych,
- Ryzyko związane z pandemią COVID -19 na świecie.
- Ryzyko związane z trwającą wojną na terenie Ukrainy

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2022
R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2022 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za trzeci kwartał 2022 r.

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

(dane finansowe niebadane)

| | Strona |
|--|-----------|
| I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe | 4 |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | 4 |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 5 |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 7 |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 8 |
| Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 9 |
| 1 Informacje ogólne | 9 |
| 2 Zasady rachunkowości | 9 |
| 2.1 Podstawy sporządzenia | 9 |
| 2.2 Zmiany w strukturze Grupy | 10 |
| 3 Ważne oszacowania i oceny księgowo | 10 |
| 3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym | 14 |
| 4 Nieruchomości inwestycyjne | 15 |
| 5 Należności handlowe oraz pozostałe należności | 15 |
| 6 Zapasy | 16 |
| 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 16 |
| 8 Wspólne przedsięwzięcia | 16 |
| 9 Kapitał podstawowy | 18 |
| 10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 19 |
| 11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy | 19 |
| 12 Odroczone podatek dochodowy | 19 |
| 13 Przychody według rodzajów | 20 |
| 14 Koszt sprzedaży | 20 |
| 15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości | 20 |
| 16 Koszty administracyjne - pozostałe | 20 |
| 17 Pozostałe przychody | 21 |
| 18 Przychody i koszty finansowe | 21 |
| 19 Podatek dochodowy | 21 |
| 20 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej | 22 |
| 21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi | 22 |
| 22 Wypłata dywidendy | 23 |
| 23 Zysk na akcję | 23 |
| 24 Zobowiązania warunkowe | 23 |
| 25 Segmenty operacyjne | 23 |
| 26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe | 24 |
| 27 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | 24 |
| 28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 24 |
| II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej | 25 |
| 29 Śródroczne informacje jednostki dominującej | 25 |
| 29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów | 25 |
| 29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej | 26 |
| 29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 27 |
| 29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 28 |
| 29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych | 29 |
| 29.6 Należności długoterminowe | 29 |
| 29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności | 30 |
| 29.8 Kapitał podstawowy | 31 |
| 29.9 Pożyczki | 31 |
| 29.10 Zysk na jedną akcję | 32 |
| 29.11 Koszty administracyjne | 32 |
| 29.12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | 33 |
| 29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne | 33 |
| 29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi | 33 |

| | Strona |
|---|--------|
| 29.15 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe | 36 |
| 29.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 36 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2022 r.

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

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

| Nota | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| | | | <i>(niebadane)</i> | |
| Przychody ze sprzedaży | 13 | 4 777 | 4 477 | 15 519 |
| Koszty sprzedaży | 14 | (368) | (703) | (409) |
| WYNIK NA SPRZEDAŻY | | 4 409 | 3 774 | 15 110 |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości | 15 | (2 119) | (2 720) | (7 157) |
| Koszty administracyjne - pozostałe | 16 | (894) | (1 470) | (5 813) |
| Koszty sprzedaży i koszty marketingowe | | (23) | (10) | (102) |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | | 0 | 575 | 0 |
| Pozostałe przychody | 17 | 2 | 803 | 317 |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 4 | 716 | 5 685 | (39 531) |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu | | 14 031 | (618) | 16 822 |
| Odpisy aktualizujące wartości należności | | 237 | 3 | 7 508 |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | | 2 929 | 0 | 2 929 |
| WYNIK OPERACYJNY | | 19 288 | 6 022 | (9 917) |
| Przychody finansowe | 18 | 871 | 224 | 1 300 |
| Koszty finansowe | 18 | (3 859) | (3 097) | (7 163) |
| WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM | | 16 300 | 3 149 | (15 780) |
| Podatek dochodowy | 19 | (654) | (605) | 4 959 |
| WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ | | 15 646 | 2 544 | (10 821) |
| Wynik z działalności zaniechanej | | 0 | 0 | 0 |
| WYNIK NETTO | | 15 646 | 2 544 | (10 821) |
| przypadający na akcjonariuszy Spółki | | 15 646 | 2 544 | (10 821) |
| przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących | | 0 | 0 | 0 |
| POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY | | | | |
| Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków | | (508) | (274) | (747) |
| Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty | | 0 | 0 | 0 |
| Inne całkowite dochody | | (508) | (274) | (747) |
| CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU | | 15 138 | 2 270 | (11 568) |
| przypadające na akcjonariuszy Spółki | | 15 138 | 2 270 | (11 568) |
| przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących | | 0 | 0 | 0 |
| PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN | 23 | 2,00 | 0,21 | (1,26) |
| ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN | 23 | 2,00 | 0,21 | (1,26) |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2022 r. stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2022 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| | Nota | 2022-09-30 (niebadane) | 2021-12-31 |
|---|------|---------------------------|----------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 4 | 21 269 | 167 667 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 42 | 103 |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności | 8 | 3 033 | 12 795 |
| Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach | | 1 256 | 595 |
| Należności długoterminowe | 5 | 6 | 494 |
| Aktywa trwałe | | 25 606 | 181 654 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 6 | 3 793 | 3 887 |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 5 | 3 945 | 3 264 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 7 | 38 967 | 81 773 |
| Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | | 46 705 | 88 924 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 27 | 114 176 | 4 744 |
| Aktywa obrotowe | | 160 881 | 93 668 |
| Aktywa razem | | 186 487 | 275 322 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2022 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

| | Nota | 2022-09-30 <i>(niebadane)</i> | 2021-12-31 |
|--|------|----------------------------------|----------------|
| KAPITAŁ WŁASNY | | | |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki | | | |
| Kapitał podstawowy | 9 | 897 | 2 637 |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia | 9 | (50 010) | (288 973) |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | | (27 909) | (27 909) |
| Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych | | (6 990) | (6 243) |
| Kapitał rezerwowy | | 987 | 987 |
| Skumulowane zyski (straty) | | 166 110 | 464 164 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 83 085 | 144 663 |
| Udziały niekontrolujące | | 0 | 0 |
| Kapitał własny razem | | 83 085 | 144 663 |
| ZOBOWIĄZANIA | | | |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 10 | 0 | 2 629 |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 11 | 2 303 | 57 551 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 12 | 9 054 | 14 232 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 11 357 | 74 412 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 10 | 14 014 | 16 694 |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 11 | 72 033 | 37 309 |
| Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | | 86 047 | 54 003 |
| Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | 27 | 5 998 | 2 244 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 92 045 | 56 247 |
| Zobowiązania razem | | 103 402 | 130 659 |
| Pasywa razem | | 186 487 | 275 322 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2022 r. stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2022 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| | Kapitał podstawowy | Akcje własne nabyte w celu umorzenia | Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych | Kapitał rezerwowy | Niepodzielone zyski (straty) | Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | Udziały niekontrolujące | Razem |
|---|--------------------|--------------------------------------|--|--|-------------------|------------------------------|--|-------------------------|-----------------|
| Stan na 01.01.2021 | 2 637 | (117 396) | (27 909) | (6 262) | 987 | 432 991 | 285 048 | 0 | 285 048 |
| Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli | | | | | | | | | |
| Nabywanie akcji własnych w celu umorzenia | 0 | (171 577) | 0 | 0 | 0 | 0 | (171 577) | 0 | (171 577) |
| Całkowite dochody okresu | | | | | | | | | |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0 | 0 | 0 | (4) | 0 | 0 | (4) | 0 | (4) |
| Zysk (strata) okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 474 | 22 474 | 0 | 22 474 |
| Całkowite dochody | 0 | 0 | 0 | (4) | 0 | 22 474 | 22 470 | 0 | 22 470 |
| Stan na 30.09.2021 /niebadane | 2 637 | (288 973) | (27 909) | (6 266) | 987 | 455 465 | 135 941 | 0 | 135 941 |
| Stan na 01.01.2022 | 2 637 | (288 973) | (27 909) | (6 243) | 987 | 464 164 | 144 663 | 0 | 144 663 |
| Transakcje z właścicielami | | | | | | | | | |
| Nabywanie akcji własnych w celu umorzenia | 0 | (50 010) | 0 | 0 | 0 | 0 | (50 010) | 0 | (50 010) |
| Obniżenie kapitału zakładowego | (1 740) | 288 973 | 0 | 0 | 0 | (287 233) | 0 | 0 | 0 |
| Całkowite dochody okresu | (1 740) | 238 963 | 0 | 0 | 0 | (287 233) | (50 010) | 0 | (50 010) |
| Całkowite dochody okresu | | | | | | | | | |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0 | 0 | 0 | (747) | 0 | 0 | (747) | 0 | (747) |
| Zysk (strata) okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (10 821) | (10 821) | 0 | (10 821) |
| Całkowite dochody | 0 | 0 | 0 | (747) | 0 | (10 821) | (11 568) | 0 | (11 568) |
| Stan na 30.09.2022 /niebadane | 897 | (50 010) | (27 909) | (6 990) | 987 | 166 110 | 83 085 | 0 | 83 085 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elizbieta Dorota Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2022 r. stanowią jego integralną część.



CPD S.A.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | Nota | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|---|------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | 2022-09-30 <i>(niebadane)</i> | 2021-09-30 <i>(niebadane)</i> |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | | |
| WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM | | (15 780) | 23 429 |
| Korekty działalności operacyjnej | 20 | 19 990 | (19 196) |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne | | 4 210 | 4 233 |
| Odsetki zapłacone | | (1 649) | (1 515) |
| Zapłacony podatek dochodowy | | (219) | (6 322) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 2 342 | (3 604) |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | | |
| Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych | | (2 811) | 0 |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych | | 0 | (13) |
| Odsetki otrzymane | | 544 | 1 |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | | (6) | 76 288 |
| Środki pieniężne wspólnego przedsięwzięcia objętego konsolidacją | | 0 | 143 |
| Wpływy z obniżenia wkładu we wspólnych przedsięwzięciach | | 14 938 | 15 069 |
| Wpływy z zaliczek na udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć | | 11 646 | 0 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 24 311 | 91 488 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | | |
| Nabycie akcji własnych | | (50 010) | (171 577) |
| Nabycie pochodnych instrumentów finansowych | | 0 | (580) |
| Splata kredytów i pożyczek | | (19 449) | (10 224) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | | (69 459) | (182 381) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | (42 806) | (94 497) |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku | | 81 773 | 170 146 |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu | | 38 967 | 75 649 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2022 r. stanowią jego integralną część.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 18 spółek zależnych ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach wspólnie kontrolowanych.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 września 2022 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2022 r.:

Zmiany do **MSR 16 „Wpływy przed przyjęciem do użytkowania”**.

Zmiany do **MSR 37 „Koszty wypełnienia kontraktu”**.

Zmiany standardów w ramach cyklicznych **Rocznych Poprawek 2018 - 2020**.

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

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

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, wraz z poprawkami opublikowanymi 25 czerwca 2020, i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Standard zastąpi dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Zmiany do **MSR 1 „Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe”** - opublikowany w dniu 23 stycznia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

Zmiany do **MSR 8 "Definicja szacunków księgowych"** - opublikowany w dniu 12 lutego 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do **MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - opublikowany w dniu 12 lutego 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do **MSR 12 "Podatek odroczony w odniesieniu do aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji"** - opublikowany 7 maja 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do **MSSF 16 "Zobowiązanie leasingowe przy sprzedaży i leasingu zwrotnym"** - opublikowany 22 września 2022 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Wyżej wymienione standardy i ich zmiany nie dotyczą działalności Grupy lub dotyczą jej w niewielkim stopniu, w związku z tym ich zastosowanie nie będzie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

31 stycznia 2022 roku 20/140 Gaston spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców.

29 lipca 2022 roku została otwarta likwidacja Ursus Development Sp. z o.o.

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2021.

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Cresa Polska Sp. z o.o., zgodnie z Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Global Standards 2020. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych modeli wyceny.

Grupa CPD, w ramach posiadanego portfela nieruchomości, rozróżnia następujące grupy aktywów:

- (i) nieruchomości gruntowe niezabudowane,
- (ii) nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie).
- (iii) nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym w Warszawie, dla której rozważana jest zmiana przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.

Poszczególne grupy nieruchomości zostały wycenione przez Grupę przy użyciu następujących zasad:

Corocznie Grupa zleca dokonanie posiadanych nieruchomości według wartości godziwych na dzień bilansowy. W oparciu o uzyskane wyceny decyduje o konieczności ujęcia odpisów związanych z utratą wartości nieruchomości wykazywanych według ceny nabycia lub aktualizacji wyceny nieruchomości wycenianych według wartości godziwej.

Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych", natomiast zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów w pozycji "Koszt własny sprzedaży".

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

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

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

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

Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.

Wycena nieruchomości dla której rozważana jest zmiana przeznaczenia została dokonana za pomocą podejścia dochodowego i metody rezydualnej.

Metoda rezydualna wyznacza wartość nieruchomości poprzez odjęcie kosztów realizacji i spodziewanego rynkowego zysku dewelopera od szacowanej wartości rynkowej zakończonej inwestycji. Zarówno wartość rynkowa zakończonego projektu jak i koszty budowy jak i zysk dewelopera szacowane są przez rzeczoznawcę na podstawie średnich spodziewanych wartości rynkowych dla podobnych nieruchomości.

Wycena gruntów przewidzianych pod zabudowę na cele publiczne została obniżona do zera.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne przeniesione do aktywów przeznaczonych do sprzedaży wyceniane są według spodziewanej ceny sprzedaży pomniejszonej o koszty sprzedaży.

W ciągu 9 miesięcy 2022 r. Grupa poniosła stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 39.531 tys. PLN.

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

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

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

31 marca 2021 roku w związku z zakończeniem wspólnego przedsięwzięcia Smart City umowa inwestycyjna w zakresie tego przedsięwzięcia została rozwiązana, a Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ponownie została 100% spółką zależną.

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

Zakres przedsięwzięcia Umowy inwestycyjnej został rozszerzony w dniu 26 października 2018 r. na całą nieruchomość należąca do Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Umowa inwestycyjna przewidywała realizację trzech przedsięwzięć: Ursa Park, Ursa Home i Ursa Sky, z których każde jest podzielone na dwa etapy.

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmuje w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 30 września 2022 roku wszystkie mieszkania w tym projekcie zostały sprzedane.

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako wspólnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w odpowiednio w I i II etapie. Na dzień bilansowy zawarto umowy na sprzedaży wszystkich mieszkań w etapie I oraz 200 mieszkań w etapie II.

Dla celów rozliczenia wspólnych przedsięwzięć Zarząd Spółki stosuje postanowienia MSSF 10, tzn. aktywa i zobowiązania uznane za objęte wspólnymi przedsięwzięciami rozliczane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Przy czym przysługujące Grupie udziały w aktywach netto wspólnych przedsięwzięć obliczane są na podstawie obowiązujących strony postanowień zawartych umów inwestycyjnych.

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 8.

Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w Santander Bank S.A. W drugim kwartale 2021 roku instrument wygasł, a w celu zabezpieczenia przed ryzykiem wzrostu stóp procentowych 31 maja 2021 roku spółka nabyła opcję na stopę procentową typu CAP.

Pochodne instrumenty finansowe są wyceniane przez bank Santander według wartości godziwej. Rezultat wyceny odnoszony jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w koszty lub przychody finansowe.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.****Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (dotyczy sprawozdania jednostkowego)**

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

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Challenge Eighteen Sp. z o.o., Antigo Investments Sp. z o.o., Ursus Development Sp. z o.o. oraz Lakia Enterprises Ltd ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość księgową (nie niższą niż wartość godziwa) bądź wartość godziwą nieruchomości będących własnością spółek zależnych.

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

Nie stwierdzono przesłanek do utraty wartości udziałów w Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. sk. W odniesieniu do udziałów w Celtic Investments Ltd, Ursus Development Sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd, których cała wartość pozostaje objęta odpisem aktualizującym, nie stwierdzono przesłanek do odwrócenia rozpoznanych wcześniej odpisów. W odniesieniu do udziałów w Challenge Eighteen Sp. z o.o. i Antigo Investments Sp. z o.o. zaktualizowano wartość rozpoznanych wcześniej odpisów.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 września 2022 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczone i aktywowanie strat podatkowych

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym****Czynniki ryzyka finansowego**

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

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

W ramach Grupy Kapitałowej jedynie spółka Belise Investments zabezpiecza ryzyko zmienności przepływów pieniężnych wynikające z zaciągniętego zadłużenia opartego o zmienną stopę referencyjną za pomocą opcji typu CAP.

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2021.

Ryzyko płynności

W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2022 r. spadł poziom środków pieniężnych Grupy. Wynikało to głównie z nabycia akcji własnych w celu umorzenia oraz spłaty kredytu bankowego przez Lakię Investments Sp. z o.o. W tym samym okresie główne wpływy pochodziły ze wspólnego przedsięwzięcia Ursa Sky.

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

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

| | 01-01-2022- 2022-09-30 | 01-01-2021- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Stan na początku roku | 167 667 | 165 618 |
| Nakłady inwestycyjne | 2 811 (220) | 708 (75) |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze zbytą nieruchomością | | |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem ze wspólnego przedsięwzięcia | 0 | 2 464 |
| Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (108 178) | (2 500) |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (3 069) | (2 244) |
| Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych | (39 531) | 3 699 |
| Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego | (3) | (3) |
| Pozostałe reklasyfikacje | 1 792 | 0 |
| | 21 269 | 167 667 |

Saldo nieruchomości inwestycyjnych spadło w trakcie okresu sprawozdawczego głównie w wyniku przeniesienia budynków Iris i Aquarius do aktywów do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Po dniu bilansowym nastąpiło zbycie Irisa.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

| | 01-07-2022- 2022-09-30 | #ARG! 30.09.2021 | 01-01-2022- 2022-09-30 | 01-01-2021- 30.09.2021 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| - przynoszących dochody z czynszów | 1 051 | 1 231 | 3 823 | 3 957 |
| - pozostałych | 14 | 15 | 38 | 84 |
| | 1 065 | 1 246 | 3 861 | 4 041 |

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Należności handlowe | 1 323 | 1 160 |
| Należności publicznoprawne | 1 932 | 1 271 |
| Należności od jednostek powiązanych | 41 | 231 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 626 | 602 |
| Należności krótkoterminowe | 3 945 | 3 264 |
| Należności długoterminowe | 6 | 494 |
| Razem należności | 3 951 | 3 758 |

Pozycja rozliczenia międzyokresowe dotyczy głównie rozliczenia opłat rocznych z tytułu podatku od nieruchomości oraz użytkowania wieczystego gruntów.

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

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Na początku roku | 3 887 | 3 601 |
| Zbycie | (57) | (353) |
| Zmiana odpisu aktualizującego wartość | 0 | 679 |
| Różnice kursowe | (37) | (40) |
| | 3 793 | 3 887 |

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 3 157 | 75 254 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 6 092 | 3 234 |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe | 29 718 | 3 285 |
| | 38 967 | 81 773 |

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to kwoty zdeponowane na kontach bankowych zablokowanych jako zabezpieczenia zaciągniętych kredytów oraz na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment.

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|---------------|
| a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 0 | 0 |
| b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 752 | 1 105 |
| c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 2 281 | 11 690 |
| | 3 033 | 12 795 |

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 0 | 85 |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 0 | 26 |
| Udział grupy w wypłatach z zysku | 0 | (111) |
| Bilans zamknięcia | 0 | 0 |

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------|--------------|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 1 105 | 0 |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | (353) | 18 025 |
| Pozostałe korekty | 0 | (16 920) |
| Bilans zamknięcia | 752 | 1 105 |

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

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 11 690 | 27 136 |
| Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia | 0 | 3 514 |
| Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników | (11 093) | (11 253) |
| Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników | 0 | (5 278) |
| Udział grupy w wypłatach z zysku | (11 336) | (8 545) |
| Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego | (1 668) | (1 415) |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 14 688 | 7 531 |
| Bilans zamknięcia | 2 281 | 11 690 |

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 września 2022 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku zostały zaprezentowane poniżej:

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i> | | |
| Suma aktywów | 0 | 0 |
| Zobowiązania razem | 0 | 0 |
| Aktywa netto | 0 | 0 |
| Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy | 0 | 0 |

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

| | 01-01-2022- 30.09.2022 | 01-01-2021- 30.09.2021 |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Wynik działalności kontynuowanej | 0 | (58) |

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i> | | |
| Aktywa trwałe razem | 743 | 659 |
| Podatek odroczone | 743 | 659 |
| Aktywa obrotowe razem, w tym: | 5 181 | 6 109 |
| Zapasy | 0 | 354 |
| Należności | 266 | 1 963 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 4 915 | 3 792 |
| Suma aktywów | 5 924 | 6 768 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 4 420 | 4 558 |
| Zobowiązania razem | 4 420 | 4 558 |
| Aktywa netto | 1 504 | 2 210 |
| % udziałów posiadanych przez Grupę | 50% | 50% |
| Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy | 752 | 1 105 |

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Wspólne przedsięwzięcia - cd.***Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów*

| | 01-01-2022- 30.09.2022 | 01-01-2021- 30.09.2021 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 532 | 66 221 |
| Koszt z tytułu odsetek | 0 | 2 |
| Wynik działalności kontynuowanej | (706) | 20 441 |

c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i> | | |
| Aktywa trwale razem | 178 | 261 |
| <i>Środki trwale</i> | 178 | 261 |
| Aktywa obrotowe razem, w tym: | 22 044 | 84 345 |
| <i>Zapasy</i> | 5 143 | 73 809 |
| <i>Należności</i> | 392 | 539 |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i> | 16 509 | 9 997 |
| Suma aktywów | 22 222 | 84 606 |
| Zobowiązania długoterminowe | 6 243 | 3 753 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 11 416 | 60 810 |
| Zobowiązania razem | 17 659 | 64 563 |
| Aktywa netto | 4 563 | 20 043 |
| % udziałów posiadanych przez Grupę | 50% | 58% |
| Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy | 2 281 | 11 690 |

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

| | 01-01-2022- 30.09.2022 | 01-01-2021- 30.09.2021 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 117 932 | 4 |
| Koszt z tytułu odsetek | 27 | 0 |
| Wynik działalności kontynuowanej | 29 379 | 4 |

9 Kapitał podstawowy

| | Liczba akcji (w tysiącach) | | Wartość akcji | |
|-----------------------|----------------------------|---------------|---------------|--------------|
| | 30.09.2022 | 31.12.2021 | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
| Akcje zwykłe serii AA | 8 966 | 26 371 | 897 | 2 637 |
| Razem | 8 966 | 26 371 | 897 | 2 637 |

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 897 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego. Wyemitowane akcje nie posiadają uprzywilejowania. Każda z wyemitowanych akcji posiada wartość nominalną 10 gr. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

W latach 2019 - 2021 CPD SA zakupiła 17.404.946 akcji własnych w celu umorzenia.

14 marca 2022 KRS zarejestrował obniżenie kapitału własnego w wyniku umorzenia wszystkich skupionych akcji własnych.

29 lipca 2022 roku CPD SA nabyła 1.672.591 akcji własnych w celu umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł. Nabyte akcje stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Kaucje najemców | 0 | 2 629 |

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Zobowiązania handlowe | 137 | 1 046 |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 5 | 7 |
| VAT i inne zobowiązania z tytułu podatków | 11 467 | 10 236 |
| Kaucje najemców | 17 | 230 |
| Otrzymane zadatki | 0 | 2 506 |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów | 1 982 | 2 166 |
| Pozostałe zobowiązania | 406 | 503 |
| | 14 014 | 16 694 |

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing**Długoterminowe**

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kredyty bankowe | 0 | 51 957 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 2 303 | 5 594 |
| | 2 303 | 57 551 |

Krótkoterminowe

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kredyty bankowe | 72 033 | 37 309 |
| Kredyty i pożyczki razem | 74 336 | 94 860 |

Według stanu na 30 września 2022 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 57 208 tys. zł oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 14 825 tys. zł.

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w Santander Bank Polska S.A. W drugim kwartale 2021 roku instrument wygasł, a w celu zabezpieczenia przed ryzykiem wzrostu stóp procentowych 31 maja 2021 roku spółka nabyła opcję na stopę procentową typu CAP, która jest prezentowana w bilansie jako długoterminowe aktywa finansowe.

W trzecim kwartale 2022 Lafia Investments Sp. z o.o. spłaciła w całości kredyt wobec mBanku SA.

Po dniu bilansowym Belise Investments Sp. z o.o. w całości spłaciła kredyt wobec Santander Bank Polska S.A.

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

12 Odroczonego podatek dochodowy

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą | 2 496 | 1 379 |
| Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (2 496) | (1 379) |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0 | 0 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą | 11 550 | 15 611 |
| Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (2 496) | (1 379) |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 9 054 | 14 232 |

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**13 Przychody według rodzajów**

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|--|--------------------------------|--------------|--------------------------------|---------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 30.09.2021 |
| Przychody z najmu | 3 022 | 2 693 | 9 137 | 8 231 |
| Sprzedaż zapasów | 0 | 0 | 57 | 385 |
| Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości | 92 | 247 | 568 | 618 |
| Usługi związane z najmem | 1 654 | 1 528 | 5 730 | 4 923 |
| Usługi księgowo | 9 | 9 | 27 | 32 |
| | 4 777 | 4 477 | 15 519 | 14 189 |

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

14 Koszt sprzedaży

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|---------------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|--------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Koszt sprzedanych zapasów | 0 | 0 | 113 | 367 |
| Koszt wykonanych usług | 368 | 703 | 296 | 1 600 |
| | 368 | 703 | 409 | 1 967 |

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Koszty pracownicze | 729 | 863 | 2 204 | 2 916 |
| Utrzymanie nieruchomości | 1 056 | 1 217 | 3 799 | 3 996 |
| Podatki od nieruchomości | 168 | 204 | 627 | 630 |
| Użytkowanie wieczyste | 148 | 410 | 466 | 580 |
| Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych | 18 | 26 | 61 | 99 |
| | 2 119 | 2 720 | 7 157 | 8 221 |

16 Koszty administracyjne - pozostałe

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Usługi doradcze | 361 | 695 | 3 348 | 1 780 |
| Usługi prawne | 252 | 306 | 1 138 | 943 |
| Wynagrodzenie audytora | 47 | 38 | 130 | 113 |
| Podatki | 22 | 32 | 54 | 189 |
| Utrzymanie biura | 132 | 176 | 417 | 490 |
| Pozostałe usługi | 36 | 176 | 593 | 916 |
| Nieodliczany VAT | 44 | 47 | 133 | 164 |
| | 894 | 1 470 | 5 813 | 4 595 |

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**17 Pozostałe przychody**

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|--------------------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|--------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Rozwiązanie rezerw | 0 | 825 | 262 | 1 098 |
| Otrzymane kary i odszkodowania | 0 | 0 | 51 | 1 897 |
| Pozostałe | 2 | (22) | 4 | 555 |
| | 2 | 803 | 317 | 3 550 |

18 Przychody i koszty finansowe

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|--|--------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Koszty z tytułu odsetek: | | | | |
| - Kredyty bankowe | (551) | (663) | (1 637) | (1 641) |
| - Odsetki od zobowiązań podatkowych | (290) | (131) | (630) | (403) |
| - Odsetki z tytułu leasingu | (97) | (145) | (292) | (435) |
| - Koszty pozostałych odsetek | 0 | (20) | 0 | (222) |
| Różnice kursowe netto | (2 763) | (2 054) | (4 235) | (199) |
| Wycena kosztu zamortyzowanego | (158) | (84) | (369) | (233) |
| Koszty finansowe | (3 859) | (3 097) | (7 163) | (3 133) |
| Przychody z tytułu odsetek: | | | | |
| - Odsetki bankowe | 295 | 0 | 544 | 1 |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych | 0 | 0 | 63 | 0 |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych | 575 | 15 | 661 | 227 |
| Pozostałe przychody finansowe | 1 | 209 | 32 | 301 |
| Przychody finansowe | 871 | 224 | 1 300 | 529 |

19 Podatek dochodowy

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|---|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego | 130 | 47 | 218 | 6 322 |
| Podatek odroczoney | 524 | 558 | (5 177) | (5 367) |
| | 654 | 605 | (4 959) | 955 |

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**20 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej**

| | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|--|--------------------------------|-----------------|
| | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
| Korekty z tytułu: | | |
| – amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych | 61 | 99 |
| – różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych | (710) | (53) |
| – przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | 39 531 | (3 014) |
| – wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 0 | (810) |
| – wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (2 929) | (293) |
| – udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć | (16 822) | (1 205) |
| – kosztów z tytułu odsetek | 1 768 | 1 555 |
| – przychodów z tytułu odsetek | (544) | (1) |
| – różnic kursowych | 2 098 | (484) |
| – wyniku wyceny bilansowej pochodnych instrumentów finansowych | (661) | (227) |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | |
| – zmiana stanu należności | (1 985) | 16 883 |
| – zmiana stanu zapasów | 57 | 353 |
| – zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | 126 | (31 999) |
| | 19 990 | (19 196) |

21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

CPD SA nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Meduvo Holding Ltd oraz Furseka Trading and Investments Ltd są znaczącymi inwestorami.

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

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

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|---|--------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym | | | | |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu | 485 | 449 | 1 386 | 1 338 |
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej | 17 | 137 | 52 | 413 |
| Koszt usług świadczonych przez członków zarządu | 0 | 0 | 4 680 | 601 |
| | | | 2022-09-30 | 2021-12-31 |
| Łączne należności | | | 19 | 19 |
| Łączne zobowiązania | | | 2 | 0 |
| b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi | | | | |
| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Przychody | | | | |
| <i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 18 | 26 | 28 | 150 |
| <i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 114 | 285 | 669 | 586 |

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd**

| | Okres 3 miesięcy | | Okres 9 miesięcy | |
|---|------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Koszty | | | | |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i> | 22 | 41 | 45 | 71 |
| <i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 0 | 0 | 19 | 0 |
| | | | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
| Zobowiązania | | | | |
| <i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | | | 27 | 0 |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i> | | | 0 | 7 |
| Należności | | | | |
| <i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | | | 19 | 16 |
| <i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | | | 17 | 215 |

22 Wypłata dywidendy

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

23 Zysk na akcję

| | Okres 3 miesięcy zakończony | | Okres 9 miesięcy zakończony | |
|--|-----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-09-30 | 2021-09-30 |
| Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki | 15 646 | 2 544 | (10 821) | 22 474 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 7 821 | 12 372 | 8 580 | 15 892 |
| Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych | 2,00 | 0,21 | (1,26) | 1,41 |
| Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy Spółki | 15 646 | 2 544 | (10 821) | 22 474 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 7 821 | 12 372 | 8 580 | 15 892 |
| Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję w złotych | 2,00 | 0,21 | (1,26) | 1,41 |
| | | | 2022-09-30 | 2021-12-31 |
| Aktywa netto według wartości księgowej | | | 83 085 | 144 663 |
| Liczba akcji zwykłych (w tys.) | | | 7 294 | 8 966 |
| Aktywa netto na jedną akcję | | | 11,39 | 16,13 |

24 Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy nie było żadnych istotnych zmian zobowiązań warunkowych w stosunku do 31 grudnia 2021.

25 Segmenty operacyjne

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

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

Grupa wydzieliła następujące aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży:

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 111 107 | 2 500 |
| Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów | 3 069 | 2 244 |
| | 114 176 | 4 744 |
| Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży | | |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 3 069 | 2 244 |
| Pozostałe zobowiązania | 2 929 | 0 |
| | 5 998 | 2 244 |
| Aktywa netto grupy do zbycia | 108 178 | 2 500 |

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

13 października 2022 spółka zależna Belise Investments sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Iris.

Tego samego dnia Belise Investments sp. z o.o. spłaciła całość kredytu zaciągniętego w Santander Bank Polska SA.

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

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

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

Informacje wymagane przez MSR 34 zostały opisane w nocy 2.1 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

| Nota | 1/1/2022 - | 1/1/2021 - | 1/7/2022 - | 1/7/2021 - |
|--|-----------------|---------------|------------------------------|----------------|
| | 30/9/2022 | 30/9/2021 | 30/9/2022 | 30/9/2021 |
| | (niebadane) | | (niepodlegające przeglądowi) | |
| Przychody ze sprzedaży usług | 18 | 118 | 6 | 40 |
| Koszty administracyjne | 29.11 (2 503) | (3 272) | (899) | (1 332) |
| Koszty marketingowe | (20) | 0 | (20) | 0 |
| Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | 29.12 (27 162) | 9 484 | (4 317) | (288) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 10 | 0 | 10 | 0 |
| WYNIK OPERACYJNY | (29 657) | 6 330 | (5 220) | (1 580) |
| Przychody finansowe | 29.12 12 635 | 99 616 | 413 | 65 |
| Koszty finansowe | 29.12 (1 580) | (18 346) | (274) | 844 |
| WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM | (18 602) | 87 600 | (5 081) | (671) |
| Podatek dochodowy | (985) | 61 | (249) | (72) |
| WYNIK NETTO | (19 587) | 87 661 | (5 330) | (743) |
| POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU | (19 587) | 87 661 | (5 330) | (743) |
| PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN | 29.10 (2,28) | 5,52 | (0,68) | (0,06) |
| ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN | 29.10 (2,28) | 5,52 | (0,68) | (0,06) |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

| | Nota | 30/9/2022 (niebadane) | 31/12/2021 |
|---|------|--------------------------|----------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Należności długoterminowe | 29.6 | 38 937 | 37 657 |
| Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych | 29.5 | 4 128 | 19 993 |
| Aktywa trwałe razem | | 43 065 | 57 650 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 29.7 | 3 946 | 22 276 |
| - należności i pożyczki | | 3 889 | 22 270 |
| - rozliczenia międzyokresowe | | 57 | 6 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 0 | 195 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 22 739 | 64 384 |
| Aktywa obrotowe razem | | 26 685 | 86 855 |
| Aktywa razem | | 69 750 | 144 505 |
| KAPITAŁ WŁASNY | | | |
| Kapitał podstawowy | 29.8 | 897 | 2 637 |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia | | (50 010) | (288 972) |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | | 389 802 | 677 034 |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | | (27 909) | (27 909) |
| Kapitał rezerwowy | | 987 | 987 |
| Skumulowane zyski (straty) | | (253 096) | (233 509) |
| Kapitał własny razem | | 60 671 | 130 268 |
| ZOBOWIĄZANIA | | | |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 5 929 | 4 944 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 5 929 | 4 944 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Kredyty i pożyczki | 29.9 | 2 794 | 9 069 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | | 356 | 224 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 3 150 | 9 293 |
| Pasywa razem | | 69 750 | 144 505 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| | Nota | Kapitał podstawowy | Akcje własne nabyte w celu umorzenia | Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | Kapitał rezerwowy | Skumulowane zyski (straty) | Razem |
|---|------|--------------------|--------------------------------------|---|--|-------------------|----------------------------|-----------|
| Stan na 1/1/2021 | | 2 637 | (117 395) | 677 034 | (27 909) | 987 | (332 546) | 202 808 |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | 0 | (171 578) | 0 | 0 | 0 | 0 | (171 578) |
| | | 0 | (171 578) | 0 | 0 | 0 | 0 | (171 578) |
| <u>Całkowite dochody okresu</u> | | | | | | | | |
| Zysk (strata) okresu | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 87 661 | 87 661 |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 87 661 | 87 661 |
| Stan na 30/09/2021/niebadane | | 2 637 | (288 973) | 677 034 | (27 909) | 987 | (244 885) | 118 891 |
| Stan na 1/1/2021 | | 2 637 | (117 395) | 677 034 | (27 909) | 987 | (332 546) | 202 808 |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | 0 | (171 577) | 0 | 0 | 0 | 0 | (171 577) |
| | | 0 | (171 577) | 0 | 0 | 0 | 0 | (171 577) |
| <u>Całkowite dochody okresu</u> | | | | | | | | |
| Zysk (strata) okresu | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 99 037 | 99 037 |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 99 037 | 99 037 |
| Stan na 31/12/2021 | | 2 637 | (288 972) | 677 034 | (27 909) | 987 | (233 509) | 130 268 |
| Stan na 1/1/2022 | | 2 637 | (288 972) | 677 034 | (27 909) | 987 | (233 509) | 130 268 |
| Umorzenie akcji własnych | 29.8 | (1 740) | 288 972 | (287 232) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | 29.8 | 0 | (50 010) | 0 | 0 | 0 | 0 | (50 010) |
| | | (1 740) | 238 962 | (287 232) | 0 | 0 | 0 | (50 010) |
| <u>Całkowite dochody okresu</u> | | | | | | | | |
| Zysk (strata) okresu | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (19 587) | (19 587) |
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (19 587) | (19 587) |
| Stan na 30/09/2022/niebadane | | 897 | (50 010) | 389 802 | (27 909) | 987 | (253 096) | 60 671 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elzbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Nota | 1/1/2022 - | 1/1/2021 - | 1/7/2022- | 1/7/2021- | |
|---|-------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------|
| | 30/9/2022 | 30/9/2021 | 30/9/2022 | 30/9/2021 | |
| | (niebadane) | | (niepodlegające przeglądowi) | | |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | | | | |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne | 29.13 | 9 614 | 95 960 | 5 393 | (1 142) |
| Zapłacony podatek dochodowy | | 195 | (5 747) | 195 | (21) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 9 809 | 90 213 | 5 588 | (1 163) |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | | | | |
| Zwrot wkładu od jednostki współzależnej | 29.5 | 14 938 | 15 069 | 0 | 0 |
| Inwestycje w jednostki zależne | 29.5 | (524) | (16 614) | (124) | 0 |
| Udzielone pożyczki | | (18 351) | (11 319) | (18 146) | (483) |
| Zwrot pożyczek udzielonych | | 7 426 | 111 124 | 934 | 4 586 |
| Odsetki otrzymane | | 1 471 | 32 580 | 696 | 2 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 4 960 | 130 840 | (16 640) | 4 105 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | | | | |
| Nabycie akcji własnych | 29.8 | (50 010) | (171 578) | (50 010) | (171 578) |
| Splata kapitału pożyczek | 29.9 | (3 774) | (7 050) | 0 | (276) |
| Splata odsetek od pożyczek | 29.9 | (2 630) | (50) | 0 | (50) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | | (56 414) | (178 678) | (50 010) | (171 904) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | (41 645) | 42 375 | (61 062) | (168 962) |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku | | 64 384 | 15 529 | 83 801 | 226 866 |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu | | 22 739 | 57 904 | 22 739 | 57 904 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych

| Nazwa | Państwo | Udział | 30/9/2022 | 31/12/2021 |
|--------------------------------------|---------|--------|--------------|---------------|
| Celtic Investments Ltd | Cypr | 100% | 48 000 | 48 000 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | | | (48 000) | (48 000) |
| Lakia Enterprises Ltd | Cypr | 100% | 105 524 | 105 000 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | | | (105 524) | (105 000) |
| Celtic Asset Management (*) | Polska | 100% | 0 | 0 |
| Challange Eighteen | Polska | 100% | 5 032 | 5 032 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | | | (1 913) | (1 566) |
| Imes Poland | Polska | 100% | 0 | 23 769 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | | | 0 | (23 769) |
| Antigo Investments | Polska | 100% | 16 614 | 16 614 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | | | (15 606) | (15 026) |
| Ursa Sky Smart City | Polska | 49% | 1 | 14 939 |
| Ursus Development | Polska | 100% | 5 | 5 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | | | (5) | (5) |
| | | | 4 128 | 19 993 |

(*) Wartość udziałów w Celtic Asset Management wynosi 1 zł.

W trakcie pierwszego kwartału 2022 roku jednostka współzależna Ursa Sky Smart City zwróciła 14 938 tys. PLN wkładu.

W dniu 24 maja 2022 roku Lakia Enterprises Ltd wyemitowała 1000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, które zostały objęte przez CPD S.A. za kwotę 400 tys. PLN. W dniu 21 lipca 2022 roku Lakia Enterprises Ltd wyemitowała ponownie kolejne 1000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, które zostały objęte przez CPD S.A. za kwotę 124 tys. PLN.

29.6 Należności długoterminowe

| | 30/9/2022 | 31/12/2021 |
|---|---------------|---------------|
| Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | | |
| - pożyczka | 97 595 | 63 073 |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | (58 658) | (25 416) |
| | 38 937 | 37 657 |

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.09.2022

| Jednostka powiązana | Waluta pożyczki | Rok udzielenia | Wartość godziwa pożyczki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|-------|---|
| Belise Investments | PLN | 2012 | 10 231 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2027 |
| Belise Investments | PLN | 2014 | 10 651 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 24.09.2024 |
| Celtic Asset Management | PLN | 2015 | 468 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 12.02.2025 |
| Elara Investments | PLN | 2012 | 123 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2027 |
| HUB Developments | PLN | 2012 | 1 138 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2027 |
| Gaston Investment | PLN | 2010 | 0 | 3M WIBOR | 0,75% | na żądanie |
| Gaston Investment | PLN | 2013 | 312 | 3M WIBOR | 0,75% | na żądanie, nie później niż 01.10.2023 |
| Lakia Investments | PLN | 2022 | 12 583 | 3M WIBOR | 2,00% | na żądanie, nie później niż 04.08.2027 |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 2012 | 3 432 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 2014 | 0 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 2015 | 0 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| | | | 38 937 | | | |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.6 Należności długoterminowe - cd.

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2021

| Jednostka powiązana | Rok udzielenia pożyczki | Waluta pożyczki | Wartość godziwa pożyczki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|---------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|-------|---|
| Belise Investments | 2014 | PLN | 9 914 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 24.09.2024 |
| Elara Investments | 2013 | PLN | 1 074 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 24.01.2023 |
| Celtic Asset Management | 2015 | PLN | 459 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 12.02.2025 |
| Lakia Enterprises Limited | 2012 | PLN | 4 031 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | 2014 | PLN | 7 143 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | 2015 | PLN | 15 036 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| | | | 37 657 | | | |

Zgodnie z oczekiwaniami i 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.

29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

| | 30/9/2022 | 31/12/2021 |
|--|--------------|---------------|
| Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | 1 274 | 20 262 |
| - pożyczka | 26 459 | 47 698 |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | (25 185) | (27 437) |
| Pozostałe należności od jednostek powiązanych | 2 591 | 1 985 |
| Pozostałe należności od pozostałych jednostek | 24 | 23 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów | 57 | 6 |
| Należności krótkoterminowe | 3 946 | 22 276 |

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.09.2022

| Jednostka powiązana | Rok udzielenia pożyczki | Waluta pożyczki | Wartość godziwa pożyczki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|-------|---|
| Elara Investments | 2013 | PLN | 1 274 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 24.01.2023 |
| | | | 1 274 | | | |

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2021

| Jednostka powiązana | Rok udzielenia pożyczki | Waluta pożyczki | Wartość godziwa pożyczki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|-------|---|
| Antigo Investments | 2012 | PLN | 2 185 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 16.10.2022 |
| Belise Investments | 2012 | PLN | 14 997 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2022 |
| Elara Investments | 2012 | PLN | 1 027 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2022 |
| HUB Developments | 2012 | PLN | 2 053 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2022 |
| | | | 20 262 | | | |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.8 Kapitał podstawowy

| | Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne | | Wartość kapitału podstawowego | |
|-----------------------|---|------------|-------------------------------|------------|
| | 30/9/2022 | 31/12/2021 | 30/9/2022 | 31/12/2021 |
| Akcje zwykłe serii AA | 8 966 | 26 371 | 897 | 2 637 |

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił 2 637 tys. PLN. W dniu 14 marca 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału podstawowego Spółki w wyniku umorzenia akcji własnych. W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 896.618,50 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześć set osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i jest podzielony na 8.966.185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 8.966.185 głosów (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć).

W dniu 29 lipca 2022 roku, w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 roku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 1.672.591 akcji Spółki (akcje własne). Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1.672.591 akcji) stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.672.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Wszystkie akcje dotychczas wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut Spółki nie przyznaje akcjonariuszom 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.

29.9 Pożyczki

| | 30/9/2022 | 31/12/2021 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Kredyty bankowe | 0 | 0 |
| Pożyczki od jednostek powiązanych | 2 794 | 9 069 |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 2 794 | 9 069 |
| | 2 794 | 9 069 |

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2021 roku oraz 30 września 2022 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%).

Na dzień 30 września 2022 roku pożyczka od spółki Lakia Enterprises została spłacona; saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 890 tys. PLN (kapitał: 68 tys. PLN, odsetki: 822 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 2 626 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 904 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 304 tys. PLN).

Zarówno na dzień 30 września 2022 roku jak i 31 grudnia 2021 roku wszystkie pożyczki zostały zaklasyfikowane jako krótkoterminowe.

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.10 Zysk na jedną akcję

| | 1/1/2022 - 30/9/2022 | 1/1/2021 - 30/9/2021 | 1/7/2022- 30/9/2022 | 1/7/2021- 30/9/2021 |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Zysk/strata netto okresu | (19 587) | 87 661 | (5 330) | (743) |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 8 580 | 15 891 | 7 821 | 12 352 |
| Zysk na jedną akcję (w PLN) | (2,28) | 5,52 | (0,68) | (0,06) |
| Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy | (19 587) | 87 661 | (5 330) | (743) |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 8 580 | 15 891 | 7 821 | 12 352 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN) | (2,28) | 5,52 | (0,68) | (0,06) |

29.11 Koszty administracyjne

| | 1/1/2022 - 30/9/2022 | 1/1/2021 - 30/9/2021 | 1/7/2022- 30/9/2022 | 1/7/2021- 30/9/2021 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Usługi doradcze | 295 | 414 | 182 | 346 |
| Wynagrodzenia | 1 803 | 2 447 | 580 | 835 |
| Wynagrodzenie audytora | 121 | 113 | 38 | 38 |
| Nieodliczany VAT | 107 | 105 | 36 | 40 |
| Pozostałe usługi | 177 | 193 | 63 | 73 |
| | 2 503 | 3 272 | 899 | 1 332 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej

| | 1/1/2022 - 30/9/2022 | 1/1/2021 - 30/9/2021 | 1/7/2022- 30/9/2022 | 1/7/2021- 30/9/2021 |
|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | (27 162) | 9 484 | (4 317) | (288) |

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka, dla celów wyceny udzielonych pożyczek, stosuje MSSF 9 "Instrumenty finansowe". Spółka prezentuje kumulatywnie efekt naliczenia odsetek od udzielonych pożyczek oraz efekt wyceny pożyczek do wartości godziwej w jednej linii sprawozdania z całkowitych dochodów jako wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej.

| | 1/1/2022 - 30/9/2022 | 1/1/2021 - 30/9/2021 | 1/7/2022- 30/9/2022 | 1/7/2021- 30/9/2021 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek: | | | | |
| - Odsetki od depozytów | 421 | 0 | 222 | 0 |
| Otrzymane dywidendy | 11 452 | 99 100 | 0 | 0 |
| Pozostałe przychody finansowe | 496 | 490 | 0 | 39 |
| Różnice kursowe netto | 266 | 26 | 192 | 26 |
| Przychody finansowe | 12 635 | 99 616 | 414 | 65 |

| | | | | |
|--|--------------|---------------|------------|---------------|
| Koszty z tytułu odsetek: | | | | |
| - Odsetki od jednostek powiązanych | 130 | 354 | 37 | 114 |
| Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne | 1 450 | 17 992 | 237 | (871) |
| Pozostałe koszty finansowe | 0 | 0 | 0 | (87) |
| Różnice kursowe netto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Koszty finansowe | 1 580 | 18 346 | 274 | (844) |

29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

| | 1/1/2022 - 30/9/2022 | 1/1/2021 - 30/9/2021 | 1/7/2022- 30/9/2022 | 1/7/2021- 30/9/2021 |
|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem | (18 602) | 87 600 | (5 081) | (671) |
| Korekty z tytułu: | | | | |
| - kosztów z tytułu odsetek | 130 | 354 | 37 | 114 |
| - wynik z wyceny pożyczek | 27 162 | (9 484) | 4 317 | 288 |
| - utrata wartości inwestycji w jednostki zależne | 1 450 | 17 992 | 237 | (871) |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | | | |
| - zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek | (658) | (536) | 5 683 | (91) |
| - zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek | 132 | 34 | 200 | 89 |
| | 9 614 | 95 960 | 5 393 | (1 142) |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Meduvo Holding oraz Furseka Trading są znaczącymi inwestorami, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

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

| a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym | | 1/1/2022 - | 1/1/2021 - | 1/7/2022- | 1/7/2021- |
|---|-------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| | | 30/9/2022 | 30/9/2021 | 30/9/2022 | 30/9/2021 |
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej | | 52 | 413 | 16 | 137 |
| Koszt wynagrodzeń członków Zarządu | | 1 354 | 1 320 | 462 | 443 |
| b) Transakcje z jednostkami zależnymi | | | | | |
| Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek | | 1/1/2022 - | 1/1/2021 - | 1/7/2022- | 1/7/2021- |
| | | 30/9/2022 | 30/9/2021 | 30/9/2022 | 30/9/2021 |
| <i>Ursa Sky Smart City</i> | <i>jednostka współzależna</i> | 28 | 38 | 0 | 38 |
| <i>16/88 Gaston Investments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 0 | 5 | 0 | 0 |
| <i>18 Gaston Investments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 0 | 6 | 0 | 0 |
| <i>Antigo Investments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 15 | 57 | 0 | 25 |
| <i>Belise Investments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 1 420 | 665 | 433 | 89 |
| <i>Celtic Asset Management</i> | <i>jednostka zależna</i> | 46 | 13 | 21 | 4 |
| <i>Celtic Investments Ltd</i> | <i>jednostka zależna</i> | 6 | 3 | 3 | 1 |
| <i>Challenge Eighteen</i> | <i>jednostka zależna</i> | 0 | 39 | 0 | 0 |
| <i>Elara Investments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 160 | 43 | 73 | 14 |
| <i>Gaston Investments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 165 | 177 | 19 | 59 |
| <i>Hub Developments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 121 | 33 | 55 | 11 |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i> | <i>jednostka zależna</i> | 1 253 | 346 | 570 | 116 |
| <i>Lakia Investments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 254 | 18 | 242 | 6 |
| <i>Mandy Investments</i> | <i>jednostka zależna</i> | 814 | 224 | 370 | 76 |
| <i>Ursus Development</i> | <i>jednostka zależna</i> | 56 | 599 | 25 | 7 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

| | | 1/1/2022 - 30/9/2022 | 1/1/2021 - 30/9/2021 | 1/7/2022- 30/9/2022 | 1/7/2021- 30/9/2021 |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Koszty | | | | | |
| Lakia Enterprises Ltd | jednostka zależna | 15 | 20 | 0 | 2 |
| Lakia Investments | jednostka zależna | 38 | 45 | 1 | 14 |
| Robin Investments | jednostka zależna | 76 | 21 | 35 | 7 |
| Imes Poland | jednostka zależna | 0 | 268 | 0 | 90 |
| Gaston Investments | jednostka zależna | 5 | 5 | 1 | 0 |
| Zobowiązania | | | 30/9/2022 | 31/12/2021 | |
| Lakia Enterprises Ltd | jednostka zależna | | 0 | 3 763 | |
| Lakia Investments | jednostka zależna | | 890 | 3 479 | |
| Robin Investments | jednostka zależna | | 1 904 | 1 827 | |
| Gaston Investments | jednostka zależna | | 4 | 9 | |
| Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek | | | 30/9/2022 | 31/12/2021 | |
| Ursa Sky Smart City | jednostka współzależna | | 1 | 94 | |
| Antigo Investments | jednostka zależna | | 123 | 2 185 | |
| Belise Investments | jednostka zależna | | 23 316 | 26 750 | |
| Celtic Asset Management | jednostka zależna | | 468 | 459 | |
| Elara Investments | jednostka zależna | | 1 396 | 2 100 | |
| Gaston Investments | jednostka zależna | | 338 | 48 | |
| Hub Developments | jednostka zależna | | 1 138 | 2 053 | |
| Lakia Enterprises Ltd | jednostka zależna | | 3 432 | 26 210 | |
| Lakia Investments | jednostka zależna | | 7 | 2 | |
| Ursus Gaston Investments | jednostka zależna | | 12 583 | 0 | |
| c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi | | | | | |
| Koszty | | | 1/1/2022 - 30/9/2022 | 1/1/2021 - 30/9/2021 | |
| Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa | | | 45 | 88 | |

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.15 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

Działalność CPD S.A. nie jest sezonowa ani cykliczna.

Wybuch pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonego przez Światową Organizację Zdrowia jako „pandemia” w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na wiele aspektów codziennego życia i światowej gospodarki. Wpływ nie ominął rynku nieruchomości, który doświadcza w ostatnich dwóch latach niższego poziomu aktywności transakcyjnej i płynności. O ile wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce wydawał się przejściowy i związany głównie z pierwszymi miesiącami pandemii, o tyle niepewność co do potencjalnego przyszłego wpływu, jaki COVID-19 może mieć na gospodarkę, a w konsekwencji na rynek nieruchomości nadal istnieje.

Kolejne zakłócenia mają miejsce w wyniku agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. W lutym 2022 roku szereg krajów (m.in. USA, Wielka Brytania i kraje członkowskie UE) nałożyło sankcje na określone podmioty i osoby w Rosji w wyniku oficjalnego uznania Donieckiej Republiki Ludowej i Ługańskiej Republiki Ludowej przez Federację Rosyjską, a później po wybuchu konfliktu zbrojnego jaki Federacja Rosyjska rozpoczęła przeciwko Ukrainie. Wydarzenia te wraz z rosnącym zamieszaniem spowodowanym wahaniami cen towarów i kursów walutowych spowodowały gwałtowny wzrost zmienności na rynkach. Wojna na Ukrainie zakłóciła łańcuchy dostaw, w tym dostępność materiałów budowlanych oraz kosztów innych surowców, wzmacniając presję inflacyjną już istniejącą w wyniku wpływu pandemii COVID-19.

Zarówno COVID-19, jak i wojna na Ukrainie wraz z polityką fiskalną polskiego rządu wpływają na stopę inflacji w Polsce, która ostatnio wzrosła do 18% w ujęciu rocznym, co skłoniło Narodowy Bank Polski do podniesienia stóp procentowych. Wpływa to na zdolność kredytową potencjalnych klientów lokali mieszkalnych w Polsce, którzy często potrzebują finansowania bankowego, aby pozwolić sobie na zakup mieszkania. Wszystkie czynniki mogą również wpływać na apetyt na ryzyko inwestorów instytucjonalnych. W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 jak i wojna na Ukrainie nie miały dotąd istotnego bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy CPD w 2022 roku, a przez to nie miały istotnego wpływu na wyniki CPD S.A. Pandemia COVID-19 może mieć pośredni wpływ na wyniki CPD S.A. poprzez wpływ na działalność jednostek zależnych od Spółki. Zarząd Spółki monitoruje zmieniającą się sytuację i jej wpływ na sytuację finansową i działalność Spółki oraz Grupy CPD.

29.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wykraczające poza zwykłą działalność operacyjną Spółki.