

RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2019



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 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.....	15
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	19
6.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	19
7.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	19
8.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH.....	20
9.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	20
10.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	21
11.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	22
12.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	22
13.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	22
14.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	23
15.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	23
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019 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.

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 26 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 26 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.

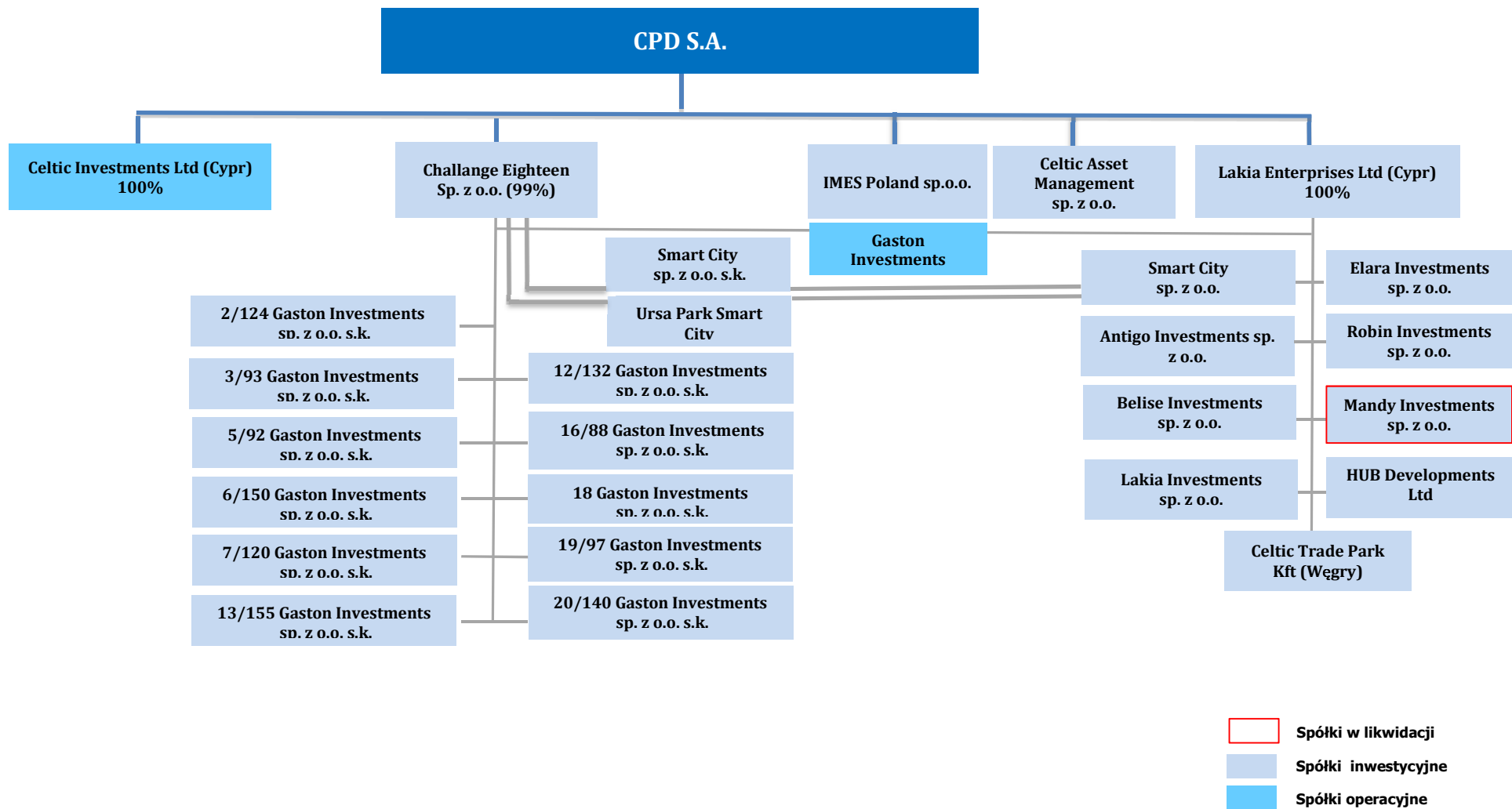
W okresie sprawozdawczym, w strukturze Grupy CPD nie zaszły zmiany.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej, poza dwiema spółkami współkontrolowanymi - Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa i Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, które są konsolidowane metodą praw własności zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2019 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.07.2019	Od 01.07.2018	Zmiana
	do 30.09.2019	do 30.09.2018	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	34 719	4 457	679,0%
Koszt własny sprzedaży	-2 782	-525	429,9%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-5	-6	-16,7%
<i>koszt wykonanych usług</i>	-2 777	-519	435,1%
Zysk na sprzedaży	31 937	3 932	712,2%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-3 214	-1 896	69,5%
Koszty administracyjne - pozostałe	-913	-1 706	-46,5%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-41	-386	-89,4%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	102	-100,0%
Pozostałe przychody	12	1 098	-98,9%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 427	-4 309	-156,3%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	781	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	5 986	-848	-805,9%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-34	-38	-10,5%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	18 422	-100,0%
Zysk operacyjny	36 941	14 371	157,1%
Przychody finansowe	-842	210	-501,0%
Koszty finansowe	-2 554	805	-417,3%
Zysk przed opodatkowaniem	33 545	15 386	118,0%
Podatek dochodowy	-4 970	-178	2692,1%
Zysk netto	28 575	15 208	87,9%

Opis wyników finansowych za okres 3 miesięcy od 1 lipca 2019 do 30 września 2019

W trzecim kwartale 2019 roku zysk netto Grupy CPD SA osiągnął poziom 28,6 mln PLN. Warto zwrócić uwagę na znaczną poprawę wyniku Grupy w porównaniu do analogicznego okresu roku 2018. Natomiast zysk ze sprzedaży wyniósł 31,9 mln PLN. Zysk ten zwiększył się o 712% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w okresie od lipca do września 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2018, główną rolę odegrały wzrost przychodów ze sprzedaży w kwocie 30,3 mln PLN, pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,4 mln PLN oraz wzrost udziału w zyskach wspólnych przedsięwzięć w kwocie 6,8 mln PLN.

Wzrost przychodów ze sprzedaży wynikał z rozpoznania przychodów z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży praw do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych jest rezultatem przeszacowania wartości nieruchomości biurowej wycenianej w euro na skutek wahań kursu EUR/PLN. Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć zwiększył się, ponieważ w okresie lipiec-wrzesień 2019 roku spółka współkontrolowana Ursa Park przekazała część mieszkań i lokali nabywcom i mogła rozpoznać zyski z tego tytułu.

Natomiast głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wyniki netto w trzecim kwartale 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2018 był wzrost całkowitych kosztów operacyjnych (administracyjnych, sprzedaży i marketingowych) w kwocie 0,2 mln PLN (około 5%). Kolejnym niekorzystnym zdarzeniem był wzrost kosztów finansowych w kwocie 3,4 mln PLN spowodowany wahaniami kursu EUR/PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 30 września 2019, to jest 4,3736. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 28 września 2018, to jest 4,2714.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

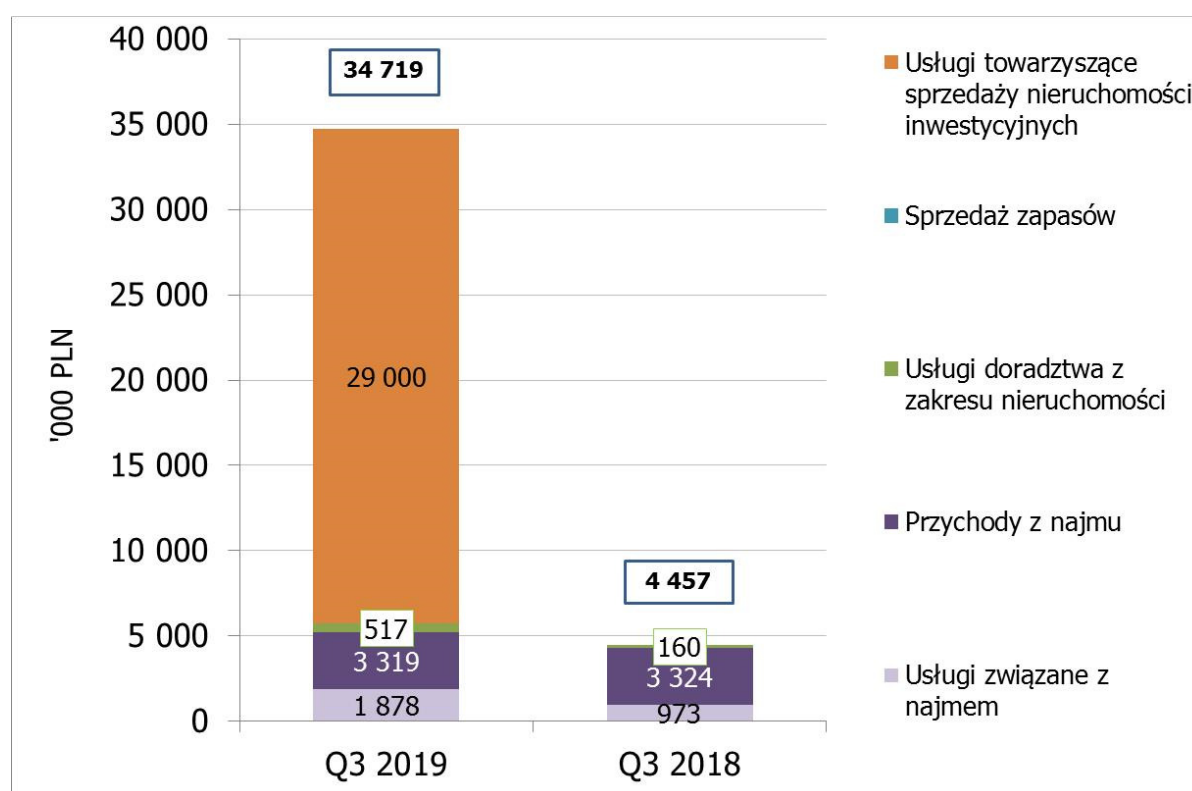
	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.07.2019	Od 01.07.2018	Zmiana
	do 30.09.2019	do 30.09.2018	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
Przychody ze sprzedaży	7 938	1 043	660,8%
Koszt własny sprzedaży	-636	-123	417,5%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-1	-1	-18,6%
<i>koszt wykonanych usług</i>	-635	-122	422,6%
Zysk na sprzedaży	7 302	921	693,3%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-735	-444	65,6%
Koszty administracyjne - pozostałe	-209	-399	-47,7%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-9	-90	-89,6%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	24	-100,0%
Pozostałe przychody	3	257	-98,9%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	555	-1 009	-155,0%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	179	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	1 369	-199	-789,4%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-8	-9	-12,6%

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R.

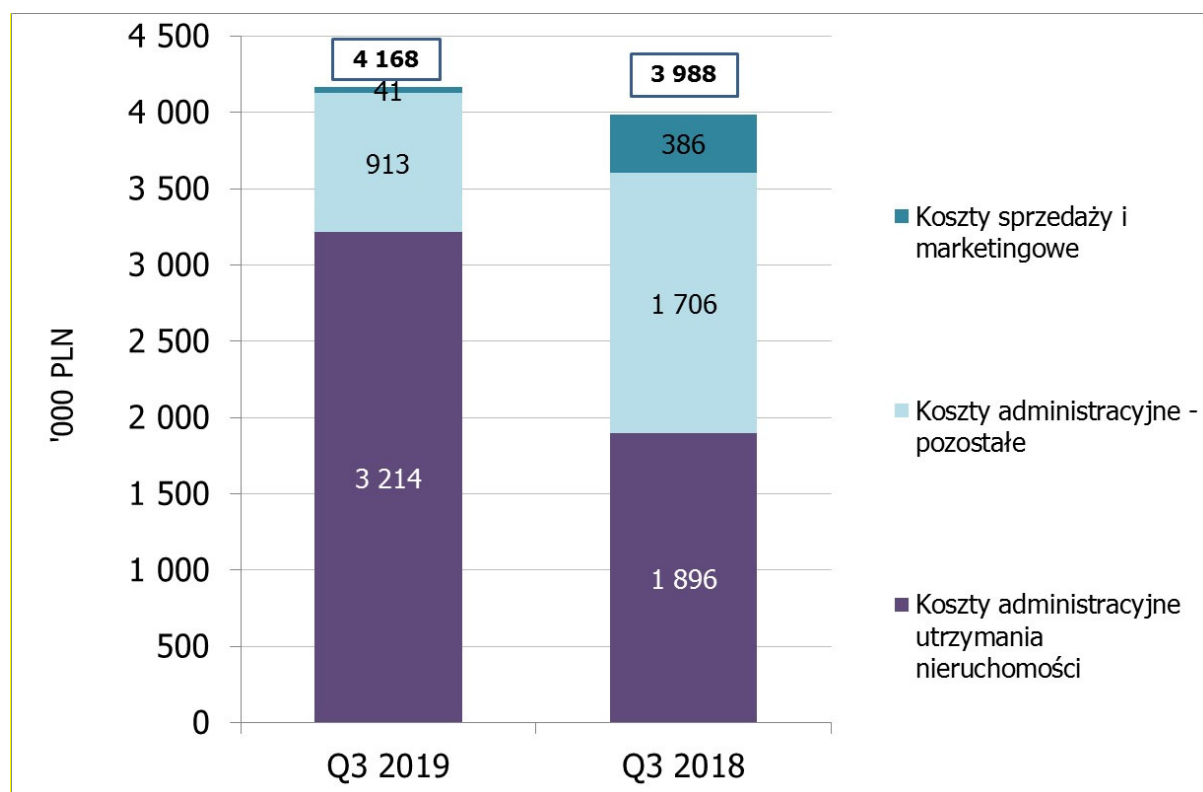
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	4 313	-100,0%
Zysk operacyjny	8 446	3 364	151,0%
Przychody finansowe	-193	49	-491,6%
Koszty finansowe	-584	188	-409,9%
Zysk przed opodatkowaniem	7 670	3 602	112,9%
Podatek dochodowy	-1 136	-42	2626,9%
Zysk netto	6 534	3 560	83,5%

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w III kwartale 2019 i 2018 r.



Przychody ze sprzedaży wzrosły ponieważ w trzecim kwartale 2019 roku Grupa zarejestrowała przychody z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży praw do nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w III kwartale 2019 i 2018 r.



Wartość kosztów operacyjnych zwiększyła się w porównaniu z trzecim kwartałem 2018 roku między innymi z powodu wzrostu kosztów pracowniczych i kosztów użytkowania wieczystego.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy		
	Od 01.01.2019	Od 01.01.2018	Zmiana
	do 30.09.2019	do 30.09.2018	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	44 687	16 976	163,2%
Koszt własny sprzedaży	-4 148	-4 319	-4,0%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-10	-2 519	-99,6%
<i>koszt wykonanych usług</i>	-4 138	-1 800	129,9%
Zysk na sprzedaży	40 539	12 657	220,3%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-8 250	-5 668	45,6%
Koszty administracyjne - pozostałe	-4 408	-5 086	-13,3%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-157	-583	-73,1%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	-9 233	-100,0%
Pozostałe przychody	2 350	3 085	-23,8%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-177	2 492	-107,1%

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R.

Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	26 615	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	16 897	-645	-2719,7%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-227	-133	70,7%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	18 422	-100,0%
Zysk operacyjny	73 182	15 308	378,1%
Przychody finansowe	606	939	-35,5%
Koszty finansowe	-4 680	-6 360	-26,4%
Zysk przed opodatkowaniem	69 108	9 887	599,0%
Podatek dochodowy	-2 299	4 374	-152,6%
Zysk netto	66 809	14 261	368,5%

Opis wyników finansowych za okres 9 miesięcy od 1 stycznia 2019 do 30 września 2019

W ujęciu narastającym na koniec września 2019 roku zysk netto Grupy CPD SA osiągnął poziom 66,8 mln PLN. Warto zwrócić uwagę na znaczną poprawę wyniku Grupy w porównaniu do analogicznego okresu roku 2018. Natomiast zysk ze sprzedaży wyniósł 40,5 mln PLN. Zysk ten zwiększył się o 220% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w okresie od stycznia do września 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2018, główną rolę odegrały wzrost przychodów ze sprzedaży w kwocie 27,7 mln PLN, pozytywny wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 26,6 mln PLN, wzrost udziału w zyskach wspólnych przedsięwzięć o 17,5 mln PLN oraz spadek kosztów finansowych o 1,7 mln PLN.

Wzrost przychodów ze sprzedaży wynikał z rozpoznania przychodów z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży praw do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Dodatni wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży jest rezultatem przeszacowania kilkunastu nieruchomości do wartości godziwej głównie na skutek podpisania przedwstępnych umów sprzedaży 10 działek i uzyskania ofert kupna 5 działek. Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć zwiększył się, ponieważ w okresie styczeń-wrzesień 2019 roku spółka współkontrolowana Ursa Park przekazała część mieszkań i lokali nabywcom i mogła rozpoznać zyski z tego tytułu. Natomiast spadek kosztów finansowych był wynikiem korzystniejszych wahań kursu EUR/PLN niż w analogicznym okresie 2018 roku.

Natomiast głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wyniki netto w okresie pierwszych 9 miesięcy 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2018 był wzrost całkowitych kosztów operacyjnych (administracyjnych, sprzedaży i marketingowych) w kwocie 1,5 mln PLN wynikający między innymi ze zwiększenia się kosztów pracowniczych i kosztów użytkowania wieczystego. Kolejnym niekorzystnym zdarzeniem był spadek przychodów finansowych w kwocie 0,3 mln PLN spowodowany mniejszymi przychodami z tytułu odsetek od lokat bankowych.

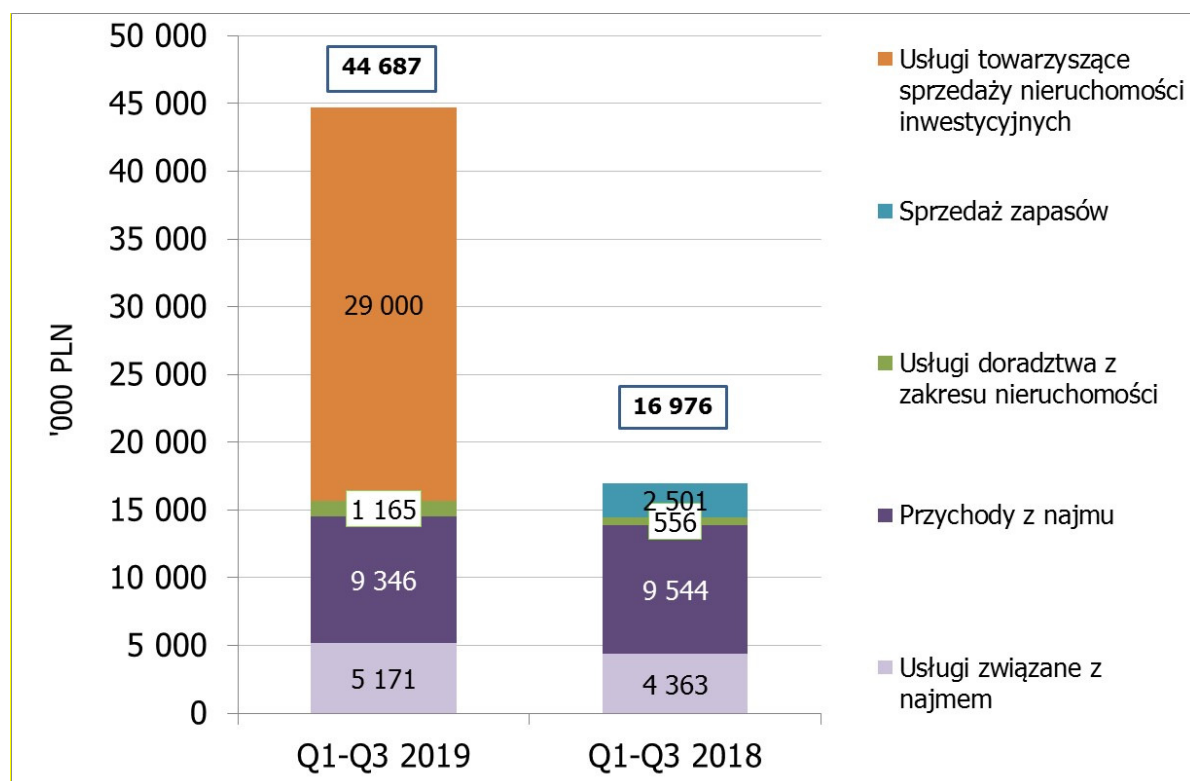
Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały

przeliczone przy użyciu kursu NBP z 30 września 2019, to jest 4,3736. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 28 września 2018, to jest 4,2714.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

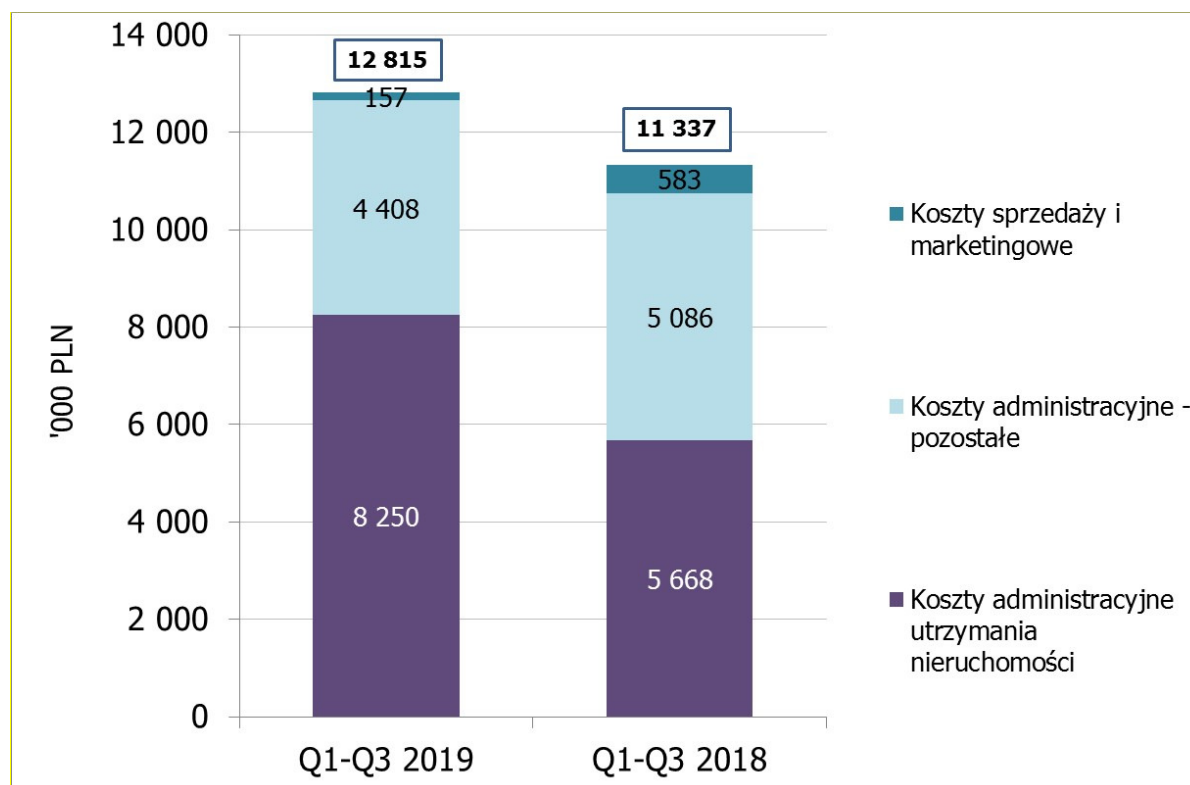
	Okres 9 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2019 do 30.09.2019	Od 01.01.2018 do 30.09.2018	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	10 217	3 974	157,1%
Koszt własny sprzedaży	-948	-1 011	-6,2%
W tym:			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-2	-590	-99,6%
<i>koszt wykonanych usług</i>	-946	-421	124,5%
Zysk na sprzedaży	9 269	2 963	212,8%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 886	-1 327	42,2%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 008	-1 191	-15,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-36	-136	-73,7%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 162	-100,0%
Pozostałe przychody	537	722	-25,6%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-40	583	-106,9%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6 085	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	3 863	-151	-2658,5%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-52	-31	66,7%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	4 313	-100,0%
Zysk operacyjny	16 733	3 584	366,9%
Przychody finansowe	139	220	-37,0%
Koszty finansowe	-1 070	-1 489	-28,1%
Zysk przed opodatkowaniem	15 801	2 315	582,6%
Podatek dochodowy	-526	1 024	-151,3%
Zysk netto	15 276	3 339	357,5%

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży za okres pierwszych 9 miesięcy 2019 i 2018 roku.



Przychody ze sprzedaży wzrosły ponieważ w trzecim kwartale 2019 roku Grupa zarejestrowała przychody z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży praw do nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy za okres pierwszych 9 miesięcy 2019 i 2018 roku



Wartość kosztów operacyjnych zwiększyła się w porównaniu z analogicznym okresem 2018 roku między innymi z powodu wzrostu kosztów pracowniczych i kosztów użytkowania wieczystego.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.09.2019 (w tys. PLN)	31.12.2018 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	529 558	582 768	-9,1%
Aktywa trwałe, w tym:	142 397	256 574	-44,5%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	107 155	218 311	-50,9%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	34 568	37 201	-7,1%
Aktywa obrotowe, w tym:	387 161	326 194	18,7%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	317 295	212 893	49,0%
<i>Zapasy</i>	2 859	2 915	-1,9%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	6 381	7 981	-20,0%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	60 626	102 405	-40,8%
Pasywa razem	529 558	582 768	-9,1%
Kapitały własne razem, w tym:	350 485	326 879	7,2%
<i>Kapitał podstawowy</i>	2 637	3 935	-33,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-43 010	-160 110	-73,1%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 713	-5 520	3,5%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	423 493	515 496	-17,8%
Zobowiązania razem, w tym:	179 073	255 889	-30,0%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	86 200	99 186	-13,1%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	92 873	156 703	-40,7%

Na koniec września 2019 r. wartość całkowitych aktywów Grupy obniżyła się o 9% w stosunku do stanu na koniec roku 2018. Spadek ten był spowodowany głównie skupem akcji własnych w celu umorzenia w kwocie 43 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 18,7% z powodu przeklasyfikowania wielu nieruchomości inwestycyjnych do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Saldo środków pieniężnych zmniejszyło się o 41,8 mln PLN głównie w wyniku skupu akcji własnych w celu umorzenia.

Na koniec września 2019 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 350 mln PLN, co stanowiło 66% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 34% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się znacznie w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku (odpowiednio 56% i 44%).

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2019 roku wartość zobowiązań spadła o 30% w stosunku do 31 grudnia 2018 roku między innymi na skutek spadku wartości otrzymanych zadatków w kwocie 64,4 mln PLN. Spadek ten wynikał z zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży działki należącej do IMES Poland Sp. z o.o., a także z realizacji otrzymanych w latach poprzednich przychodów z tytułu świadczenia usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 30 września 2019, to jest 4,3736. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2018, to jest 4,30.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.06.2019 (w tys. EUR)	31.12.2018 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	121 081	135 527	-10,7%
Aktywa trwałe, w tym:	32 558	59 668	-45,4%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	24 500	50 770	-51,7%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	7 904	8 651	-8,6%
Aktywa obrotowe, w tym:	88 522	75 859	16,7%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	72 548	49 510	46,5%
<i>Zapasy</i>	654	678	-3,6%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	1 459	1 856	-21,4%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	13 862	23 815	-41,8%
Pasywa razem	121 081	135 527	-10,7%
Kapitały własne razem, w tym:	80 137	76 018	5,4%
<i>Kapitał podstawowy</i>	603	915	-34,1%
<i>Kapitał rezerwowany</i>	226	230	-1,7%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-9 834	-37 235	-73,6%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 381	-6 490	-1,7%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 306	-1 284	1,8%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	96 829	119 883	-19,2%
Zobowiązania razem, w tym:	40 944	59 509	-31,2%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	19 709	23 067	-14,6%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	21 235	36 443	-41,7%

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

	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	33,8%	43,9%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	16,3%	17,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	12,4%	13,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3,4%	3,3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,5%	0,4%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	17,5%	26,9%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,9%	0,8%

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	5,8%	17,4%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	10,8%	8,7%

Również struktura zobowiązań uległa znaczącej zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 17% na koniec grudnia 2018 r. do 16,3% na koniec września 2019 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego spadł z 26,9% według stanu na 31 grudnia 2018 r. do 17,5% na dzień 30 września 2019 r.

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

• REJESTRACJA UMORZENIA AKCJI, OBNIŻENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO I ZMIANY STATUTU

8 lutego 2019 Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydane w dniu 25 stycznia 2019 r. o rejestracji przez sąd zmian statutu Emitenta w związku z treścią uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 14 września 2018 roku obejmujących następujące zmiany Statutu Emitenta:

1. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego CPD S.A. i zmiany Statutu Spółki:

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

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.637.113,10 zł (dwa miliony sześćset trzydzieści siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) i jest podzielony na 26.371.131 (dwadzieścia sześć milionów trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda.”

b. skreślono §4d Statutu Spółki.

2. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki:

a. §10 ust.5 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„5. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej, do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce lub podmiotem powiązany w rozumieniu międzynarodowych standardów rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Spółki.”

b. §11 ust. 2 pkt 7) Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„7) w przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki giełdowej i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką giełdową sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu: (i) oceny sytuacji Spółki z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; (ii) sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej; (iii) oceny sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego; (iv) oceny racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki sponsoringowej i charytatywnej; (v) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,”

c. skreślono dotychczasową treść §11 ust.3, ust. 4 ust. 5, ust.6 Statutu Spółki, natomiast nowy §11 ust. 3 i ust. 4 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

- „3. Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu w przypadku, gdy przepisy prawa nakładają na Spółkę taki obowiązek.
4. Jeżeli akcje Spółki pozostają w obrocie na rynku regulowanym Rada Nadzorcza może, mimo braku takiego obowiązku ustawowego, podjąć uchwałę o powołaniu Komitetu Audytu.”

d. §12 ust.2 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:”

„2. Członkowie Niezależni powinni spełniać kryteria niezależności wskazane w: (i) Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) oraz (ii) wytyczne zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, albo (iii) wskazane w obowiązujących w dniu wyboru Członka Niezależnego innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od niezależnych członków rad nadzorczych spółek publicznych.”

e. skreślono dotychczasową treść §12 ust.3 i ust.4 Statutu Spółki, natomiast dotychczasowy §12 ust.5 otrzymał oznaczenie jako §12 ust.3 Statutu Spółki.

Powyższe zmiany Statutu zaczęły obowiązywać od dnia ich rejestracji w rejestrze przedsiębiorców, co nastąpiło w dniu 25 stycznia 2019 r.

Zarząd Spółki informuje, że w związku z treścią uchwały nr 4 z dnia 14 września 2018 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie umorzenia akcji własnych doszło do umorzenia łącznie 12.982.892 (słownie: dwanaście milionów dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dwa) akcji własnych oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 uprawniających do wykonywania 12.982.892 głosów (słownie: dwanaście milionów dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dwa).

Jednocześnie, w związku ze zmianą §4 ust. 1 Statutu Spółki, doszło do zmiany określenia serii akcji Spółki celem uproszczenia ich nazewnictwa w ten sposób, że wszystkie akcje Spółki otrzymały jednolite oznaczenie jako seria „AA”.

W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.637.113,10 zł (słownie: dwa miliony sześćset trzydzieści siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) i jest podzielony na 26.371.131 (słownie: dwadzieścia sześć milionów trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania 26.371.131 głosów.

- **WYCOFANIE UMORZONYCH AKCJI SPÓŁKI Z DEPOZYTU KDPW**

20 lutego 2019 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 95/2019 po rozpatrzeniu wniosku Spółki, w sprawie wycofania z depozytu 12.982.892 akcji Emitenta, w związku z ich umorzeniem.

Umorzenie 12.982.892 akcji Spółki nastąpiło na podstawie uchwały nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 r., zaś zmiana statutu została zarejestrowana w dniu 25 stycznia 2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

- **UCHWAŁA NADZWYCAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA O PLANOWANYCH SKUPACH AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

28 lutego 2019 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A., które upoważniło Zarząd Spółki do nabycia od Akcjonariuszy Spółki łącznie nie więcej niż 8 700 000 akcji spółki w celu umorzenia nie później niż do 31 stycznia 2021 roku.

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

4 marca 2019 Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

Pełna treść Zaproszenia do Składania Ofert Sprzedaży została podana do publicznej wiadomości na stronie internetowej CPD S.A..

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym 4 marca 2019 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 3 305 886 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013, w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 11 do 19 marca 2019 r. zostały złożone 51 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 19 944 601 akcji Spółki.

20 marca 2019 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 3 305 886 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części – redukcja ofert została przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu i oferty sprzedaży zostały zredukowane średnio o około 83,42%.

Nabycie Akcji przez Spółkę nastąpiło z chwilą rozliczenia tj. 22 marca 2019 r.

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

22 marca 2019 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 4 marca 2019 r. zaproszenia do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, Spółka nabyła 3 305 886 akcji Spółki za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 13,01 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 3 305 886 akcji) stanowią 12,54 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3 305 886 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (12,54 % 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.

- **ZAWARCIE UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH ORAZ ZMIANA UMOWY INWESTYCYJNEJ**

16 lipca 2019 r. spółka zależna CPD SA jako zamawiający, podpisała umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa ze spółką Unibep S.A. (Wykonawca) w ramach projektu pn. URSA HOME (Inwestycja). Inwestycja stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji wspólnie przez podmioty z grupy kapitałowej Spółki z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Unibep (Grupa Unibep) kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

Zamawiającym jest URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, w której komandytariuszem jest spółka zależna od Emitenta, Challenge Eighteen sp. z o.o., a komplementariuszem jest spółka zależna od Emitenta, Smart City sp. z o.o. (Zamawiający). Przedmiotem umowy jest realizacja Przedsięwzięcia 2 w rozumieniu Umowy Inwestycyjnej, tj. osiedla mieszkaniowego obejmującego budowę 3 budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu. Prace wykonywane będą w dwóch etapach. W realizowanych budynkach o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych znajdzie się łącznie 341 lokali mieszkalnych i 17 lokali usługowych oraz 342 miejsca postojowe.

Rozpoczęcie realizacji I etapu zaplanowano na III kwartał 2019 r. zaś zakończenie na IV kwartał 2020 r. Natomiast rozpoczęcie realizacji II etapu zaplanowano na III kwartał 2019 r., a zakończenie na I kwartał 2021 r.

Wynagrodzenie za wykonanie I etapu wynosi ok. 41,3 mln zł netto. Natomiast wynagrodzenie za realizację II etapu określono na kwotę ok. 43,5 mln zł netto.

Umowa przewiduje postanowienia odnośnie możliwości naliczenia przez Wykonawcę Zamawiającemu kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego w wysokości 10% za dany etap. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Wykonawcy możliwości dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych na zasadach ogólnych.

Pozostałe postanowienia umowne, w tym zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Zarząd CPD ponadto poinformował o zawarciu 16 lipca 2019 roku aneksu do umowy inwestycyjnej (tekst jednolity z dnia 26.10.2018 r.) dotyczącej wspólnej realizacji z grupą Unibep inwestycji budowlanej Ursa, inwestycji mieszkaniowej - Ursa Home. Na mocy aneksu zmianie uległo przewidziane wynagrodzenie Wykonawcy za roboty budowlane dla inwestycji Ursa Home, a także podwyższeniu uległ udział w zysku spółki zależnej od CPD z tytułu uczestnictwa w spółce prowadzącej inwestycję.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R.

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

18 września 2019 spółka zależna Emitenta tj. IMES Poland sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/2, nr. obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 6.5203 m², położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k. Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnych oraz warunkowych umów nabycia.

- **ZMIANY W ZARZĄDZIE**

23 września 2019 r. Pani Elżbieta Wiczkowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. Rezygnacja była skuteczna na dzień odbycia się najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej CPD S.A., tj. 23 września 2019, w porządku obrad którego miało być podjęcie uchwały o wyborze Prezesa Zarządu CPD S.A. Jednocześnie Pani Wiczkowska pozostaje w składzie Zarządu i będzie pełniła funkcję Członka Zarządu Spółki.

Ponad to, 23 września 2019 r., Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Pana Colina Kingsnortha, dotychczasowego członka zarządu CPD S.A.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

6. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

7. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

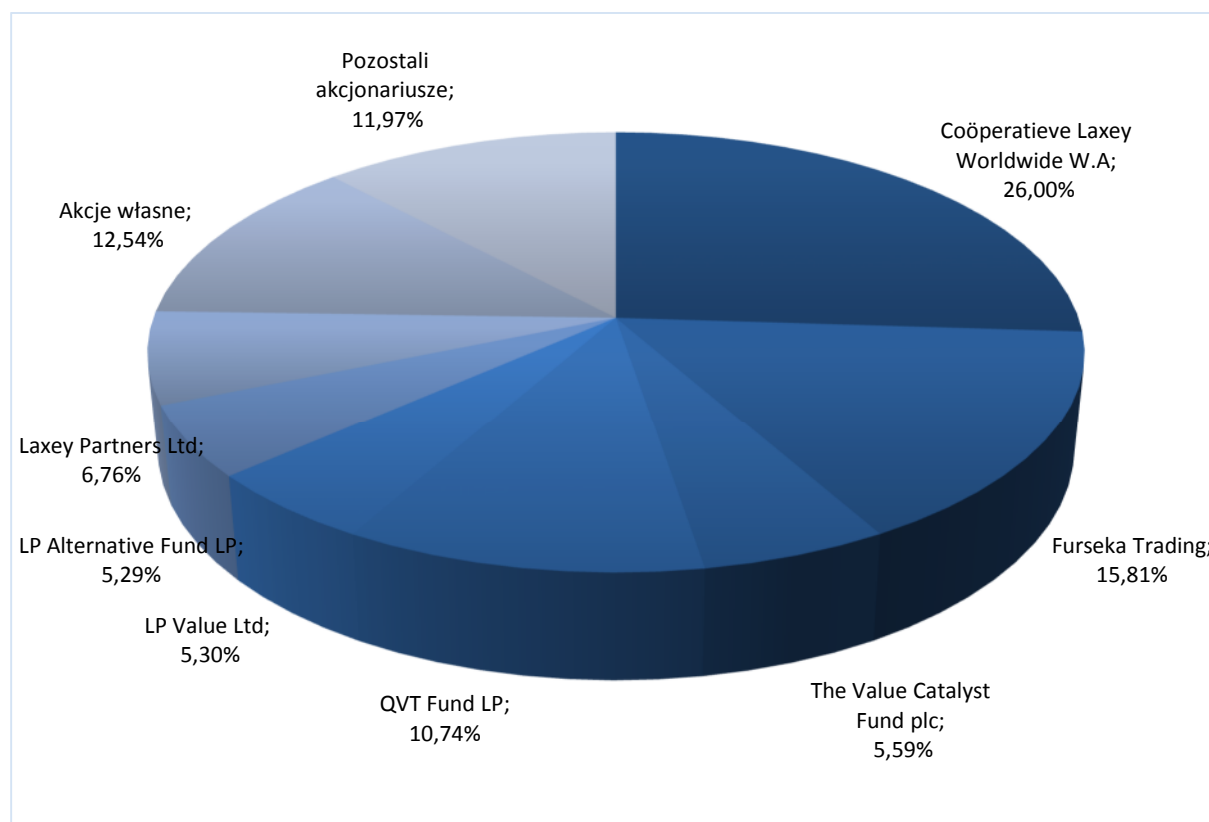
W III kwartale 2019 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

8. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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

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



Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	6 857 277	Na okaziciela	6 857 277	29.73 %	26.00 %
Furseka Trading	4 169 667	Na okaziciela	4 169 667	18.08 %	15.81 %
The Value Catalyst Fund plc	1 475 434	Na okaziciela	1 475 434	6.40 %	5.59 %
QVT Fund LP	2 831 755	Na okaziciela	2 831 755	12.28 %	10.74 %
LP Value Ltd	1 396 538	Na okaziciela	1 396 538	6.05 %	5.30 %
LP Alternative Fund LP	1 395 508	Na okaziciela	1 395 508	6.05 %	5.29 %

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R.

Laxey Partners Ltd	1 782 969	Na okaziciela	1 782 969	7,73 %	6,76 %
Pozostali	3 156 097	Na okaziciela	3 156 097	13,68 %	11,97 %
Akcje własne	3 305 886	Na okaziciela	0 %	0 %	12,54 %

* 25 stycznia 2019 r. Sąd Rejestrowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki w związku z umorzeniem akcji własnych, dokonanego na podstawie uchwał NWZ z 14 września 2018 r.

** 22 marca 2019 r. Spółka nabyła 3 305 886 akcji (co stanowi 12,54% kapitału zakładowego Spółki) w wyniku zakończenia sprzedaży akcji Spółki.

*** 30 lipca 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienia w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) od spółek The Value Catalyst Fund, Laxey Partners Limited oraz Laxey Group Limited

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie półrocznym za I półrocze 2019 roku, opublikowanym 27 września 2019, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki nie zaszły inne zmiany.

10.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 publikacji niniejszego raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

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

* Do kalkulacji przyjęto całkowitą liczbę akcji wynoszącą 26 371 131 oraz całkowitą liczbę głosów wynoszącą 23 065 245.

26 marca 2019 roku Spółka otrzymała zgłoszenie Pani Elżbiety Wiczowskiej dotyczące zmiany ilości posiadanych akcji w związku ze skupem akcji własnych CPD S.A. zakończonym 22 marca 2019. W efekcie transakcji, na dzień publikacji niniejszego raportu, liczba posiadanych akcji to 37 060.

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie półrocznym za I półrocze 2019 roku, opublikowanym 27 września 2019, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące nie zaszły zmiany.

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

11. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

- 9 listopada 2017 należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki. W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wszczęcia postępowania podatkowego i wydania decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka Zarząd postanowił nie ujmować zobowiązania z tego tytułu.
- 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. Termin zakończenia kontroli celno-skarbowej wyznaczony został na nie później niż do 6 września 2019. Kontrola nie została zakończona a Spółka została poinformowana o nowym terminie jej zakończenia, który przypada na dzień 31 grudnia 2019 roku.

12. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 września 2019 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 2019 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 15.170.000 EUR.

Okres poręczenia kończy się w dniu, w którym Bank Santander uzna, że zabezpieczone wierzytelności zostały nieodwołalnie, bezwarunkowo oraz w pełni spłacone i zaspokojone, ale w każdym przypadku nie później niż 12 sierpnia 2022 roku.

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

13. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 30 września 2019 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

- Pan John Purcell – Członek Zarządu

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

- 23 września 2019 roku Pani Elżbieta Wiczowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
- 23 września 2019 roku Pan Colin Kingsnorth został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Na dzień 30 września 2019 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 30 września 2019 w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Alfonso Kalinauskas – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Komitetu Audytu
- Pan Andrew Pegge – Członek Komitetu Audytu.

14. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

15. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Prowadzenie prac budowlanych w kolejnym etapie projektu Smart City Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnosięwiatowych 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,

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R.

- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Obserwowany na rynku deweloperskim wzrost cen prac budowlanych.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2019
R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2019 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CPD S.A.

za trzeci kwartał 2019 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	11
3 Ważne oszacowania i osądy księgowe	11
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	14
4 Nieruchomości inwestycyjne	16
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	16
6 Zapasy	17
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17
8 Wspólne przedsięwzięcia	17
9 Kapitał podstawowy	19
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	21
12 Odroczone podatek dochodowy	22
13 Przychody według rodzajów	22
14 Koszt sprzedaży	22
15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	22
16 Koszty administracyjne - pozostałe	23
17 Pozostałe przychody	23
18 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	23
19 Przychody i koszty finansowe	24
20 Podatek dochodowy	24
21 Operacyjne przepływy pieniężne	25
22 Transakcje z jednostkami powiązanymi	25
23 Wypłata dywidendy	26
24 Zysk na akcję	26
25 Zobowiązania warunkowe	27
26 Segmenty operacyjne	27
27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	27
28 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	27
29 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	27
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	28
30 Śródroczne informacje jednostki dominującej	28
30.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	28
30.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	29
30.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	30
30.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	31
30.5 Udziały w jednostkach zależnych	32
30.6 Należności długoterminowe	32
30.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	33
30.8 Kapitał podstawowy	34
30.9 Kredyty i pożyczki	34
30.10 Zysk na jedną akcję	34
30.11 Koszty administracyjne	35
30.12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	35

30.13	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne
30.14	Transakcje z jednostkami powiązanymi

35
36

(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	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
			<i>(niebadane)</i>	
Przychody ze sprzedaży	13	34 719	4 457	44 687
Koszty sprzedaży	14	(2 782)	(525)	(4 148)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		31 937	3 932	40 539
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(3 214)	(1 896)	(8 250)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(913)	(1 706)	(4 408)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(41)	(386)	(157)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	102	0
Pozostałe przychody	17	12	1 098	2 350
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	2 427	(4 309)	(177)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu		5 986	(848)	16 897
Odpisy aktualizujące wartości należności		(34)	(38)	(227)
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		781	0	26 615
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	18	0	18 422	0
WYNIK OPERACYJNY		36 941	14 371	73 182
Przychody finansowe	19	(842)	210	606
Koszty finansowe	19	(2 554)	805	(4 680)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		33 545	15 386	69 108
Podatek dochodowy	20	(4 970)	(178)	(2 299)
WYNIK NETTO		28 575	15 208	66 809
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(153)	(4)	(193)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		28 422	15 204	66 616
WYNIK NETTO				
przypadające na akcjonariuszy Spółki		28 575	15 208	66 809
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0
Całkowite dochody netto za rok obrotowy				
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		28 422	15 204	66 616
- z działalności kontynuowanej		28 422	15 204	66 616
- z działalności zaniechanej		0	0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	1,23	0,39	2,47
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	24	1,23	0,08	(0,02)

Colin Kingsnorth
Prezes ZarząduElżbieta Donata Wiczowska
Członek ZarząduJohn Purcell
Członek ZarząduIwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2019 r. stanowią jego integralną część.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2019-09-30 (niebadane)	2018-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	107 155	218 311
Rzeczowe aktywa trwałe		411	512
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	34 568	37 201
Należności długoterminowe	5	263	550
Aktywa trwałe		142 397	256 574
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	2 859	2 915
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	6 381	7 981
- należności i pożyczki		2 779	4 915
- rozliczenia międzyokresowe		3 602	3 066
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	60 626	102 405
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		69 866	113 301
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	28	317 295	212 893
Aktywa obrotowe		387 161	326 194
Aktywa razem		529 558	582 768

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	2019-09-30 <i>(niebadane)</i>	2018-12-31
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	2 637	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	(43 010)	(160 110)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 713)	(5 520)
Skumulowane zyski (straty)		423 493	515 496
Kapitał własny razem		350 485	326 879
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 801	2 305
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	65 526	77 489
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	17 873	19 392
Zobowiązania długoterminowe		86 200	99 186
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	30 697	101 244
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	4 777	4 893
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży			
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28	57 399	50 566
Zobowiązania krótkoterminowe		92 873	156 703
Zobowiązania razem		179 073	255 889
Pasywa razem		529 558	582 768

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 2019 r. stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2019 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty) Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 01.01.2018	3 935	(27 909)	(17 199)	(5 458)	987	517 363	471 719
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>							
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(142 911)	0	0	0	(142 911)
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(57)	0	0	(57)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	14 261	14 261
Całkowite dochody	0	0	0	(57)	0	14 261	14 204
Stan na 30.09.2018 /niebadane	3 935	(27 909)	(160 110)	(5 515)	987	531 624	343 012
Stan na 01.01.2019	3 935	(27 909)	(160 110)	(5 520)	987	515 496	326 879
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Nabycie akcji w celu umorzenia	0	0	(43 010)			(158 812)	(201 822)
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 298)	0	160 110	0	0	0	158 812
	(1 298)	0	117 100	0	0	(158 812)	(43 010)
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(193)	0	0	(193)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	66 809	66 809
Całkowite dochody	0	0	0	(193)	0	66 809	66 616
Stan na 30.09.2019 /niebadane	2 637	(27 909)	(43 010)	(5 713)	987	423 493	350 485

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

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 2019 r. stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony	
		2019-09-30 <i>(niebadane)</i>	2018-09-30 <i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	(4 550)	(6 934)
Odsetki zapłacone		(1 648)	(1 416)
Zapłacony podatek dochodowy		(2 731)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(8 929)	(8 350)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(1 972)	(1 273)
Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży		(3 727)	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(91)	(6)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		0	82 000
Odsetki otrzymane		362	901
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		0	7 135
Wpływy z podziału zysku ze wspólnego przedsięwzięcia		0	3 000
Wpływy z obniżenia wkładu własnego we wspólnych przedsięwzięciach		19 529	12 080
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		14 101	103 837
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(43 010)	(142 911)
Splata kredytów i pożyczek		(3 941)	(3 922)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(46 951)	(146 833)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(41 779)	(51 346)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		102 405	143 303
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		60 626	91 957

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 2019 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 skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 27 spółki zależne ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

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 2018 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową Grupy CPD S.A.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 września 2019 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

MSSF 16 Leasing - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

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

Wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy:

Zarząd przeanalizował wpływ wprowadzenia MSSF 16 na zasady (politykę) rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do działalności Grupy i jej wyników finansowych. Grupa jest leasingobiorcą głównie w przypadku umów dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntów.

W przypadku wyżej wymienionych praw, Grupa jako leasingobiorca ujmowała i ujmie aktywa wynikające z prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania leasingowe wyceniane są w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowej stopy oprocentowania długu Grupy.

Zarządu przeanalizowała umów, których stroną jest Grupa i zidentyfikował jedna umowę najmu powierzchni biurowej wchodząca w zakres nowego standardu, którego stroną jest CPD S.A., dotychczas klasyfikowaną jako leasing operacyjny. Zarząd Spółki CPD S.A. przeanalizował zapisy umowy i stwierdził, że wobec braku określenia w umowie nieodwołalnego okresu leasingu wiążącego strony zastosowanie MSSF 16 nie będzie miało wpływu na ujęcie księgowe umowy leasingu.

Wdrożenie MSSF 16 nie wpływa na dane finansowe Grupy.

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

Następujące standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje nie zostały przyjęte przez Unię Europejską lub nie są obowiązujące na dzień 1 stycznia 2019 roku:

Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych – wycena inwestycji długoterminowych będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

Zmiany do **MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą** (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

Zmiany do **MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach** (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

Zmiany do **MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu** (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zmiany do **MSSF 3 Połączenia jednostek** – wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli, będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2015-2017 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Zmiany do **MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne** – brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli, będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2015-2017 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE

Zmiany do **MSSF 12 Podatek dochodowy** – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy, będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2015-2017 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

(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 23 Koszty finansowania zewnętrznego** – kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone, będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2015-2017 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Zmiany do **MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć** – definicja przedsięwzięcia - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później,

Zmiany do **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe** - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,

Grupa zamierza przyjąć wymienione powyżej nowe standardy MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy CPD.

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 2019 r.

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2018.

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o., zgodnie z Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the „Red Book”) opublikowanymi w czerwcu 2017 r., obowiązującymi od 1 lipca 2017 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych modeli wyceny.

(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.**

Do wycen nieruchomości gruntowej niezabudowanej 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 przynoszącej 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.

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 30 września 2019 r. posłużono się stopą kapitalizacji równą 8%.

W ciągu trzech kwartałów 2019 r. Grupa osiągnęła stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 177 tys. PLN, wynikający głównie z fluktuacji kursów walutowych.

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

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

Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć

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

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

(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.**

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

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.

W ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określiły, że realizacja wspólnego przedsięwzięcia będzie prowadzona na części działki będącej własnością 4/113 Gaston Investments, podczas gdy pozostałe grunty należące do tej spółki (oraz wszelkie koszty i przychody z nimi związane) pozostaną pod 100% kontrolą Grupy CPD.

W wyniku realizacji postanowień umowy inwestycyjnej w dniu 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment przystąpiła do 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w charakterze komandytariusza. Równocześnie Gaston Investments zbył ogół praw i obowiązków komplementariusza na rzecz innej spółki zależnej, tj. Smart City sp. z o. o., a w konsekwencji 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zmieniła nazwę na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i stała się jednostką spółkontrolowaną.

W dniu 26 października 2018 r. zmieniono Umowę Inwestycyjną.

Zgodnie ze zmienioną Umową Inwestycyjną strony zobowiązały się do wspólnej realizacji inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do URSA Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Na części nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha nieobjętej dotychczas umową inwestycyjną realizowana jest budowa kompleksu mieszkaniowego pod nazwą URSA Home, wraz z usługami i infrastrukturą towarzyszącą, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21 tys. PUM/PUU.

Ponadto Umowa przewiduje także realizację w późniejszym czasie kolejnych dwóch Przedsięwzięć, z których każdy będzie się dzielił na dwa etapy. Łączna powierzchnia użytkowa obu Przedsięwzięć będzie wynosiła ok. 40 tys. PUM/PUU.

Dla celów rozliczenia obydwu transakcji wspólnego przedsięwzięcia (Smart City oraz Ursa Park Smart City) w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Zarząd Spółki, stosując postanowienia MSSF 10, zdecydował o następującym ujęciu tych inwestycji:

- aktywa i zobowiązania przeznaczone do realizacji inwestycji zostały uznane za wspólne przedsięwzięcie i rozliczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie udziałami przysługującymi stronom na mocy umowy inwestycyjnej (strony mają równe prawa do aktywów, zobowiązań oraz podziału zysku);
- grunty wyłączone na mocy umowy inwestycyjnej z zakresu wspólnego przedsięwzięcia oraz związane z nimi aktywa i zobowiązania zostały również zaprezentowane w pozycji „Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności”, z tym pełne prawo do tych aktywów i zobowiązań przysługuje Grupie CPD (Grupa CPD zachowała 100% praw do podziału zysku, aktywów i zobowiązań związanych w wyłączonymi gruntami, zaś Grupa Unidevelopment nie posiada żadnych praw do tych gruntów).

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w nocie 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. Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

Transakcja IRS jest wyceniana przez bank Santander Bank po 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., IMES Poland 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 ich spółek zależnych.

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 30 września 2019 r. 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 jednostkach zależnych w Challenge Eighteen Sp. z o.o. oraz IMES Poland Sp. z o.o., zaś w przypadku udziałów w Celtic Investments Ltd oraz Lakia Enterprises Ltd cała ich wartość pozostaje objęta odpisem aktualizującym. Nie stwierdzono przesłanek do odwrócenia rozpoznanych 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 2019 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego**

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym - cd.

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

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

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2018.

Ryzyko płynności

Spadek salda środków pieniężnych w porównaniu do 31 grudnia 2018 wynikał głównie z wykorzystanie nadwyżek pieniężnych na nabycie akcji własnych.

Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

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

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

	01-01-2019- 2019-09-30	01-01-2018- 2018-12-31
Stan na początku roku	218 311	471 715
Nakłady inwestycyjne	1 972	4 019
Przekazanie M. St. Warszawa działek drogowych w Ursusie	0	(11 400)
Zbycie nieruchomości	0	(3 227)
	0	(10 000)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	0	(4 781)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(10 735)	(13 444)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(101 767)	(199 449)
Likwidacja	(443)	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(177)	(14 406)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(6)	(716)
	107 155	218 311

Niższa wartość salda nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2019 r. wynika z przeniesienia działek o numerach 150/3, 161/2, 120/6, 120/13, 120/7, 120/8, 120/12, 160, 97, 140, 132/2, 134, 147, 155/2, 158/2, położonych w warszawskiej dzielnicy Ursus do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	01-07-2019- 2019-09-30	01-07-2018- 2018-09-30	01-01-2019- 2019-09-30	01-01-2018- 2018-09-30
- przynoszących dochody z czynszów	1 574	1 104	3 854	3 429
- pozostałych	1 599	82	2 028	234
	3 173	1 186	5 882	3 663

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30.09.2019	31.12.2018
Należności handlowe	1 137	1 258
Należności publicznoprawne	1 502	3 136
Należności od jednostek powiązanych	92	521
Rozliczenia międzyokresowe	3 602	3 066
Należności pozostałe	48	0
Należności krótkoterminowe	6 381	7 981
Należności długoterminowe	263	550
Razem należności	6 644	8 531

Rozliczenia międzyokresowe dotyczą głównie przenoszonych w czasie opłat rocznych z tytułu podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntów jak również alokacji przychodów z tytułu okresów bezczynszowych w ramach umów najmu w nieruchomościach biurowych.

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
Na początku roku	2 915	5 421
Zbycie	0	(2 451)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	(24)
Różnice kursowe	(56)	(31)
	2 859	2 915

W trakcie 2018 r. Grupa zbyła nieruchomość w Łodzi.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 603	39 746
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 462	3 400
Krótkoterminowe depozyty bankowe	47 561	59 259
	60 626	102 405

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z mBank Hipoteczny, środków zgromadzonych na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment, jak również środki zablokowane na rachunkach należących do spółek przejętych w drodze transgranicznego połączenia.

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:

	30.09.2019	31.12.2018
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	1 427	1 620
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	33 141	35 581
	34 568	37 201

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

	30.09.2019	31.12.2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 620	16 486
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	707	(13 057)
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	(3 700)
Wkład Grupy do wspólnego przedsięwzięcia	0	1 890
Udział grupy w wypłatach z zysku	(900)	0
Pozostałe korekty	0	1
Bilans zamknięcia	1 427	1 620

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	35 581	46 586
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	2 000	1 250
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(6 014)	(9 707)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	0	10 375
Udział grupy w wypłatach z zysku	(8 601)	(6 255)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego	0	(15 880)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	10 177	9 212
Pozostałe korekty	(2)	0
Bilans zamknięcia	33 141	35 581

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 września 2019 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku zostały zaprezentowane poniżej:

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

	30.09.2019	31.12.2018
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	10	18
<i>Środki trwałe</i>	10	18
Aktywa obrotowe razem, w tym:	4 449	4 658
<i>Zapasy</i>	1 201	3 412
<i>Należności</i>	266	430
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	2 982	816
Suma aktywów	4 459	4 676
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 605	1 432
Zobowiązania razem	1 605	1 432
Aktywa netto	2 854	3 244
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	1 427	1 620
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	1 427	1 620

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	01-01-2019- 30.09.2019	01-01-2018- 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	3 218	216
Koszt z tytułu odsetek	0	(124)
Wynik działalności kontynuowanej	1 408	(370)

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	18 700	18 758
Środki trwałe	0	58
Nieruchomości inwestycyjne	18 700	18 700
Aktywa obrotowe razem, w tym:	66 869	101 879
Zapasy	30 827	56 057
Należności	29 328	26 746
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 714	19 076
Suma aktywów	85 569	120 637
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19 287	49 476
Zobowiązania razem	19 287	49 476
Aktywa netto	66 282	71 161
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	33 141	35 581
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	33 141	35 581
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>		
	01-01-2019- 30.09.2019	01-01-2018- 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	75 026	276
Przychody z tytułu odsetek	0	1
Koszt z tytułu odsetek	(3)	(3)
Wynik działalności kontynuowanej	20 353	(1 974)

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość akcji	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Akcje zwykłe serii B	0	32 336	0	3 233
Akcje zwykłe serii C	0	163	0	16
Akcje zwykłe serii D	0	76	0	8
Akcje zwykłe serii E	0	89	0	9
Akcje zwykłe serii F	0	199	0	20
Akcje zwykłe serii G	0	6 491	0	649
Akcje zwykłe serii AA	26 371	0	2 637	0
Razem	26 371	39 354	2 637	3 935

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

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 2.637 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 dniu 25 stycznia 2019 r. Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego i zmiany Statutu Spółki CPD S.A, zgodnie z treścią uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 14 września 2018 roku. Kapitał zakładowy Spółki od dnia 25 stycznia 2019 r. wynosi 2.637.113,10 zł i jest podzielony na 26.371.131 akcji zwykłych, nazwanych serią AA.

W dniu 28 lutego 2019 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy upoważniło Zarząd CPD SA do skupienia do 8.700.000 akcji własnych w celu umorzenia w okresie do 31 stycznia 2021.

W dniu 22 marca 2019 r. Spółka nabyła 3.305.886 akcji własnych. Wszystkie nabyte akcje były akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. stanowią 12,54 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 12,54 % 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.

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	30.09.2019	31.12.2018
Kaucje najemców	2 801	2 305

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania handlowe	601	6 624
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	11 970	9 157
Kaucje od najemców	0	334
Otrzymane zadatki	12 418	76 819
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 612	7 739
Pozostałe zobowiązania	1 096	571
	30 697	101 244

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe i spadła w stosunku do 31 grudnia 2018 w związku z przedawnieniem lub realizacją części ryzyk.

Spadek wartości otrzymanych zadatków w stosunku do 31 grudnia 2018 r. wynika z zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży działki należącej do IMES Poland Sp. z o.o., a także z realizacją otrzymanych w latach poprzednich przychodów z tytułu świadczenia usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	61 871	63 115
Pochodny instrument finansowy IRS	306	283
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 349	14 091
	65 526	77 489
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	4 391	4 581
Pochodny instrument finansowy IRS	386	312
	4 777	4 893
Kredyty i pożyczki razem	70 303	82 382

Według stanu na 30 września 2019 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 66 262 tys. PLN (z czego 4 391 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 61 871 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

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

Kredyt jest zabezpieczony poprzez hipoteki na nieruchomości należącej do Belise Investments Sp. z o.o., zastaw na jej udziałach, kaucję gwarancyjną a także poręczenia udzielone przez CPD SA oraz Lakia Enterprises.

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 692 tys. zł.

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Polczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy EUR 4.806 tys., a Robina Investments EUR 3.702 tys. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

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

W trakcie 2017 roku Lakia Investments zgłosiła niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości kredytu. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. W związku z powyższym cała wartość kredytów Lakia Investments oraz Robin Investments zostały wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Oba kredyty są spłacane terminowo.

Na dzień 30 września 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. kredyty zaciągnięte przez Lakia Investments i Robin Investments zostały zaprezentowane jako zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży, w związku z przeniesieniem nieruchomości inwestycyjnych tych spółek do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. na 30 września 2019 r. wyniosły 36.655 tys. zł

Oprocentowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne jest zmienne i wynosi:

- kredyt w Santander Bank Polska SA marża 2,15% + EURIBOR 1M
- kredyty w mBanku Hipotecznym SA marża 2,80% + EURIBOR 6M

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**12 Odroczonego podatek dochodowy**

	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	14 916	9 022
Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 916)	(9 022)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	32 789	28 414
Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 916)	(9 022)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 873	19 392

13 Przychody według rodzajów

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Przychody z najmu	3 319	3 324	9 346	9 544
Sprzedaż zapasów	0	0	0	2 501
Przychody z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	29 000	0	29 000	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	517	160	1 165	556
Usługi związane z najmem	1 878	973	5 171	4 363
Usługi księgowo	5	0	5	12
	34 719	4 457	44 687	16 976

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	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Koszt sprzedanych zapasów	5	6	10	2 519
Koszt wykonanych usług	2 777	519	4 138	1 800
	2 782	525	4 148	4 319

Na koszty wykonanych usług składały się głównie koszty usług związanych z utrzymaniem wynajmowanych budynków biurowych oraz innych usług refakturowanych na najemców, oraz koszt świadczenia usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Koszty pracownicze	1 203	312	1 921	1 092
Utrzymanie nieruchomości	1 110	712	3 420	3 509
Podatki od nieruchomości	336	781	1 008	781
Użytkowanie wieczyste	510	40	1 710	117
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	55	51	191	169
	3 214	1 896	8 250	5 668

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**16 Koszty administracyjne - pozostałe**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Usługi doradcze	189	1 151	1 876	3 255
Usługi prawne	146	138	492	582
Wynagrodzenie audytora	64	14	112	130
Transport	39	5	112	10
Podatki	26	25	73	135
Utrzymanie biura	241	255	609	628
Pozostałe usługi	172	95	345	207
Nieodliczany VAT	36	23	144	139
Likwidacje składników nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	645	0
	913	1 706	4 408	5 086

17 Pozostałe przychody

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Rozwiązanie rezerw	0	1 103	2 230	2 932
Pozostałe	12	-5	120	153
	12	1 098	2 350	3 085

18 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	0	0	0	92 000
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	0	(1 056)	0	(73 578)
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	0	(1 056)	0	18 422

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**19 Przychody i koszty finansowe**

	Okres 3 miesięcy		Okres 9 miesięcy	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(544)	(242)	(1 690)	(1 374)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(58)	(517)	(586)	(1 666)
- Koszty pozostałych odsetek	(213)	(226)	(665)	(387)
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	0	0	0	(16)
- Pozostałe	(16)	(357)	(16)	(410)
Różnice kursowe netto	(1 625)	2 046	(1 625)	(2 436)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	(98)	119	(98)	0
Wycena kosztu zamortyzowanego	0	(18)	0	(71)
Koszty finansowe	(2 554)	805	(4 680)	(6 360)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	114	172	362	901
Wycena kosztu zamortyzowanego	30	0	176	0
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	38	0	38
Różnice kursowe netto	(986)	0	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0	68	0
Przychody finansowe	(842)	210	606	939

20 Podatek dochodowy

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	3 552	115	3 818	284
Podatek odroczony	1 418	63	(1 519)	(4 658)
	4 970	178	2 299	(4 374)

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

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

	Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2019	30.09.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	69 108	9 887
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	192	162
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	0	2
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(137)	2
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	177	(2 492)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	9 233
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0	15
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	0	(18 422)
– wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(27 079)	0
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(16 897)	645
– kosztów z tytułu odsetek	1 640	1 409
– przychodów z tytułu odsetek	(365)	(904)
– różnic kursowych	1 747	2 725
– wyniku wyceny bilansowej pochodnego instrumentu finansowego IRS	97	(155)
– inne korekty	464	(245)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	1 890	(637)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(35 387)	(8 159)
	(4 550)	(6 934)

22 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	66	72	198	202
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	138	124	414	437
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	388	245	2 509	734
			2019-09-30	31.12.2018
Łączne należności			0	19
Łączne zobowiązania			10	37
Łączne zobowiązania (rezerwy)			891	0

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.****b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Przychody				
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	58	4	87	33
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	179	177	493	491
Koszty				
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	0	1	1	25
Laxey Partners (UK) Ltd	0	0	45	0
			30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania				
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz			0	55
Należności				
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.			1	65
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.			91	455

23 Wypłata dywidendy

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

24 Zysk na akcję

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	28 575	15 208	66 809	14 261
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) *	23 318	39 354	27 001	37 118
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	1,23	0,39	2,47	0,38
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	28 575	3 021	66 809	(949)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) *	23 318	39 354	27 001	39 354
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	1,23	0,08	2,47	(0,02)

*) Średnia ważona uwzględnia liczbę akcji odkupionych w celu umorzenia.

	2019-09-30		2018-12-31	
	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste
Aktywa netto według wartości księgowej	350 485	350 485	326 879	326 879
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	23 065	26 371	26 371	39 354
Aktywa netto na jedną akcję	15,20	13,29	12,40	8,31

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**25 Zobowiązania warunkowe**

Na dzień bilansowy nie było żadnych istotnych zmian zobowiązań warunkowych w stosunku do 31 grudnia 2018.

26 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.

27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

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

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

	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		
Nieruchomość inwestycyjna	296 272	199 449
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	21 023	13 444
	317 295	212 893
Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	57 399	50 566
	259 896	162 327

29 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W 30 października 2019 r. spółki zależne 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarły warunkowe umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek położonych w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

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

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

30 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.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku. Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową CPD S.A. W szczególności w odniesieniu do pierwszego zastosowania standardu MSSF 16 *Leasing* Zarząd przeanalizował umowy, których stroną jest Spółka i zidentyfikował jedną umowę najmu powierzchni biurowej wchodzącą w zakres nowego standardu, dotychczas klasyfikowaną jako leasing operacyjny. Zarząd Spółki przeanalizował zapisy umowy i stwierdził, że wobec braku określenia w umowie nieodwołalnego okresu leasingu wiążącego strony zastosowanie MSSF 16 nie będzie miało wpływu na ujęcie księgowo umowy leasingu.

Dalsze informacje wymagane przez MSR 34 zostały opisane w nocie 2.1 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

30.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2019 -	1/1/2018 -	1/7/2019-	1/7/2018-
		30/9/2019	30/9/2018	30/9/2019	30/9/2018
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty administracyjne	30.11	(2 416)	(1 721)	(1 414)	(390)
Koszty marketingowe		(10)	(5)	(7)	0
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	30.12	6 432	11 506	1 952	9 649
Pozostałe przychody operacyjne		0	1 829	0	0
Pozostałe koszty operacyjne		(60)	0	0	0
WYNIK OPERACYJNY		3 946	11 609	531	9 259
Przychody finansowe	30.12	23 051	1 278	22 531	41
Koszty finansowe	30.12	(299)	(293)	(96)	(174)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		26 698	12 594	22 966	9 126
Podatek dochodowy		39	(1 079)	2	(394)
WYNIK NETTO		26 737	11 515	22 968	8 732
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		26 737	11 515	22 968	8 732
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	30.10	1,11	0,29	1,00	0,22
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	30.10	1,11	0,29	1,00	0,22

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)

30.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/9/2019	31/12/2018
		<i>(niebadane)</i>	
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	30.6	116 690	120 239
Udziały w jednostkach zależnych	30.5	28 801	28 091
		145 491	148 330
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	30.7	1 605	914
- <i>należności i pożyczki</i>		<i>1 588</i>	<i>911</i>
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		<i>17</i>	<i>3</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		22 327	35 952
		23 932	36 866
Aktywa razem		169 423	185 196
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	30.8	2 637	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(43 010)	(160 110)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		677 034	835 846
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(469 019)	(495 756)
		140 720	156 993
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	30.9	11 756	11 665
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 448	10 487
		22 204	22 152
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	30.9	5 464	5 880
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		1 035	171
		6 499	6 051
Pasywa razem		169 423	185 196

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

30.3 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 1/1/2018		3 935	(17 199)	835 846	(27 909)	987	(327 982)	467 678
Zyski zatrzymane - pierwsze zastosowanie MSSF 9		0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
		0	(142 911)	0	0	0	(15 540)	(15 540)
<u>Calkowite dochody</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	11 515	11 515
		0	0	0	0	0	11 515	11 515
Stan na 30/09/2018/niebadane		3 935	(160 110)	835 846	(27 909)	987	(332 007)	320 742
Stan na 1/1/2018		3 935	(17 199)	835 846	(27 909)	987	(327 982)	467 678
Zyski zatrzymane - pierwsze zastosowanie MSSF 9		0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
Kapitał z połączenia z Buffy		0	0	0	0	0	(172 979)	(172 979)
		0	(142 911)	0	0	0	(188 519)	(331 430)
<u>Calkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	20 745	20 745
		0	0	0	0	0	20 745	20 745
Stan na 31/12/2018		3 935	(160 110)	835 846	(27 909)	987	(495 756)	156 993
Stan na 1/1/2019		3 935	(160 110)	835 846	(27 909)	987	(495 756)	156 993
Umorzenie akcji własnych 30.8		(1 298)	160 110	(158 812)	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(43 010)	0	0	0	0	(43 010)
		(1 298)	117 100	(158 812)	0	0	0	(43 010)
<u>Calkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	26 737	26 737
		0	0	0	0	0	26 737	26 737
Stan na 30/09/2019/niebadane		2 637	(43 010)	677 034	(27 909)	987	(469 019)	140 720

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)

30.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2019 -	1/1/2018 -	1/7/2019-	1/7/2018-
		30/9/2019	30/9/2018	30/9/2019	30/9/2018
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej					
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	30.13	21 414	(914)	21 868	(222)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		21 414	(914)	21 868	(222)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Udzielone pożyczki		(2 410)	(4 408)	(540)	(1 816)
Zwrot pożyczek udzielonych		11 687	107 580	730	20 189
Odsetki otrzymane		27	2 263	4	52
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		9 304	105 435	194	18 425
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Nabycie akcji własnych		(43 010)	(142 911)	0	0
Splata kredytów i pożyczek		(1 333)	0	(335)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(44 343)	(142 911)	(335)	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(13 625)	(38 390)	21 727	18 203
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek okresu		35 952	69 721	600	13 128
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		22 327	31 331	22 327	31 331

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)

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

Nazwa	Państwo	Udział	30/9/2019	31/12/2018
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	-	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-	-
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
Celtic Asset Management (*)	Polska	100%	0	0
Challenge Eighteen sp. z o.o.	Polska	100%	5 032	5 032
Imes Poland sp. z o.o.	Polska	100%	23 769	23 059
			28 801	28 091

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

W umowie sprzedaży udziałów (styczeń 2015 roku) cena nabycia spółki Imes Poland sp. z o.o. składała się z ceny podstawowej (znanej w chwili zawierania umowy) oraz ceny warunkowej, która mogła, lecz nie musiała powstać wskutek przyszłych okoliczności. Takimi okolicznościami były: 1) zwrot podatku VAT, który miał być przeznaczony, jeżeli nastąpi, na sfinansowanie kosztów rozbiórki, które pierwotnie poniósł sprzedający oraz 2) uzyskanie korzystnych orzeczeń co do braku obowiązku lub istnieniu obowiązku w niższej niż zapłaconej wysokości z tytułu podatku od nieruchomości. W 2018 roku Imes Poland Sp. z o.o. z racji wygranej sprawy o podatek od nieruchomości uzyskał z urzędu miasta zwrot nadpłaconego podatku za rok 2009 w kwocie 710 tys. złotych, w związku z czym powstał obowiązek podniesienia ceny nabycia spółki o wartość dokonanego zwrotu.

30.6 Należności długoterminowe

	30/9/2019	31/12/2018
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	171 102	179 816
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(54 412)	(59 820)
	116 690	119 996
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	6	6
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(6)	0
	0	6

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.09.2019

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	PLN	4 141	3M WIBOR	1,55% na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 887	3M WIBOR	1,55% na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	6 395	3M WIBOR	1,55% na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	2 056	3M WIBOR	1,55% na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	2 130	3M WIBOR	1,55% na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	4 048	3M WIBOR	1,55% na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	5 014	3M WIBOR	1,55% na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	840	3M WIBOR	1,55% na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	1 030	3M WIBOR	1,55% na żądanie

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.6 Należności długoterminowe - cd**

Belise Investments	PLN	15 007	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Challange Eighteen	PLN	44 633	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	692	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	1 432	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	25 384	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
		116 690			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym wg stanu na 30.09.2019

Jednostka niepowiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Dobalin	PLN	0	8%	na żądanie
		0		

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.

Pozostałe saldo pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym na dzień 31 grudnia 2018 roku, w kwocie 237 tys. PLN, stanowi pożyczka udzielona do znaczącego inwestora Spółki, Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. W trakcie 2019 roku pożyczka została przeklasyfikowana do należności krótkoterminowych a jej spłata nastąpiła w kwietniu 2019 roku.

30.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2019	31/12/2018
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	676	0
- pożyczka	24 399	22 163
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(23 723)	(22 163)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	0
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	875	801
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	37	110
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	17	3
Należności krótkoterminowe	1 605	914

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 30.09.2019

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Mandy Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55% na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	676	3M WIBOR	1,55% na żądanie

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość akcji	
	30/9/2019	31/12/2018	30/9/2019	31/12/2018
Akcje zwykłe (w tysiącach)	26 371	39 354	2 637	3 935

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy wynosił 3 935 tys. PLN. W trakcie pierwszego kwartału 2019 roku doszło do umorzenia łącznie 12 982 892 akcji własnych oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 uprawniających do wykonywania 12.982.892 głosów. Opisane umorzenie było wynikiem realizacji uchwały nr 4 z dnia 14 września 2018 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie umorzenia akcji własnych. Kapitał podstawowy na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 2 637 tys. PLN.

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

30.9 Kredyty i pożyczki

	30/9/2019	31/12/2018
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	17 220	17 545
- długoterminowe	11 756	11 665
- krótkoterminowe	5 464	5 880
	17 220	17 545

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 września 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lokia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lokia 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 2019 roku saldo pożyczki od spółki Lokia Enterprises wynosi 10 010 tys. PLN (kapitał: 7 556 tys. PLN, odsetki: 2 454 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 74 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Lokia Investments wynosi 5 464 tys. PLN (kapitał: 4 782 tys. PLN, odsetki: 682 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 477 tys. PLN kapitału oraz 64 tys. PLN odsetek; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 747 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 147 tys. PLN).

Dodatkowo w trakcie pierwszego kwartału spółka uzyskała pożyczkę od jednostki zależnej Imes Poland Sp. z o.o. w wysokości 710 tys. PLN (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Pożyczka została spłacona wraz z naliczonymi odsetkami w dniu 17 maja 2019 roku.

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

30.10 Zysk na jedną akcję

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018	1/7/2019 - 30/9/2019	1/7/2018 - 30/9/2018
Zysk/strata netto okresu	26 737	11 515	22 968	8 732
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	24 034	39 354	23 065	39 354
Zysk na jedną akcję (w PLN)	1,11	0,29	1,00	0,22
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	26 737	11 515	22 968	8 732
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	24 034	39 354	23 065	39 354
Rozwodniony zysk na jedną akcję	1,11	0,29	1,00	0,22

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.11 Koszty administracyjne**

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018	1/7/2019- 30/9/2019	1/7/2018- 30/9/2018
Usługi doradcze	215	519	66	26
Wynagrodzenia	1 555	679	1 041	199
Wynagrodzenie audytora	104	82	64	0
Nieodliczany VAT	121	111	34	18
Pozostałe usługi	421	330	209	147
	2 416	1 721	1 414	390

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

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018	1/7/2019- 30/9/2019	1/7/2018- 30/9/2018
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	6 432	11 506	1 952	9 649

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka, dla celów wyceny udzielonych pożyczek, stosuje MSSF 9 "Instrumenty finansowe". W wyniku zastosowania standardu od 1 stycznia 2018 roku zmienił się sposób wyceny udzielonych pożyczek, które były historycznie ujmowane wg zamortyzowanego kosztu, na wycenę do wartości godziwej przez wynik finansowy. 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. Więcej informacji na temat zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy przedstawiono w rocznym sprawozdaniu spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018	1/7/2019- 30/9/2019	1/7/2018- 30/9/2018
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	85	575	19	41
- Od jednostek niepowiązanych	0	198	0	0
Otrzymane dywidendy	22 427	0	22 427	0
Pozostałe przychody finansowe	493	436	0	0
Różnice kursowe netto	46	69	85	0
Przychody finansowe	23 051	1 278	22 531	41

Dnia 1 sierpnia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o., jednostki zależnej od CPD S.A., zdecydowało o wypłacie dywidendy w kwocie 22 427 328,69 zł.

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018	1/7/2019- 30/9/2019	1/7/2018- 30/9/2018
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	299	293	96	99
Różnice kursowe netto	0	0	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	0	75
Koszty finansowe	299	293	96	174

30.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018	1/7/2019- 30/9/2019	1/7/2018- 30/9/2018
Zysk/strata przed opodatkowaniem	26 698	12 594	22 966	9 126
Korekty z tytułu:				
- różnic kursowych	0	(69)	0	75
- kosztów z tytułu odsetek	299	293	96	99
- przychodów z tytułu odsetek	0	(8 139)	0	(7 941)
- wynik z wyceny pożyczek	(6 432)	(3 942)	(1 952)	(2 085)
Zmiany w kapitale obrotowym:				
- zmiana stanu należności	(15)	423	(10)	462
- zmiana stanu rezerw	0	(1 829)	0	0
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	864	(245)	768	42
	21 414	(914)	21 868	(222)

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami 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

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	414	437
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	1 071	180

b) Transakcje ze znaczącym inwestorem

	30/9/2019	31/12/2018
Laxey - pożyczka udzielona	0	329
Przeszacowanie pożyczki do wartości godziwej	0	(92)

Splata pożyczki nastąpiła w kwietniu 2019 roku.

c) Transakcje z jednostkami zależnymi

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018
Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	107	98
<i>3/93 Gaston Investments</i>	98	90
<i>Ursa Park Smart City</i>	68	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	180	139
<i>6/150 Gaston Investments</i>	49	41
<i>7/120 Gaston Investments</i>	53	44
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	20
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	7
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	11
<i>12/132 Gaston Investments</i>	106	89
<i>13/155 Gaston Investments</i>	122	105
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	10
<i>16/88 Gaston Investments</i>	19	19
<i>18 Gaston Investments</i>	29	33
<i>19/97 Gaston Investments</i>	21	18
<i>20/140 Gaston Investments</i>	26	22
<i>Antigo Investments</i>	56	65
<i>Belise Investments</i>	742	752
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	0	2 884
<i>Celtic Asset Management</i>	26	25
<i>Celtic Investments Ltd</i>	6	6
<i>Challenge Eighteen</i>	736	2 200
<i>Elara Investments</i>	76	74
<i>Gaston Investments</i>	150	168
<i>Hub Developments</i>	61	62
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	641	628
<i>Mandy Investments</i>	401	392

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018
Koszty - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	127	128
<i>Lakia Investments</i>	125	126
<i>Robin Investments</i>	39	39
<i>Imes Poland</i>	8	
<i>Gaston Investments</i>		4
Zobowiązania - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek	30/9/2019	31/12/2018
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	10 010	9 957
<i>Lakia Investments</i>	5 464	5 880
<i>Robin Investments</i>	1 747	1 708
<i>Gaston Investments</i>	2	2
Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek	30/9/2019	31/12/2018
<i>2/124 Gaston Investments</i>	4 141	3 932
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 887	3 690
<i>Ursa Park Smart City</i>	0	359
<i>5/92 Gaston Investments</i>	6 395	6 073
<i>6/150 Gaston Investments</i>	2 056	1 831
<i>7/120 Gaston Investments</i>	2 130	1 925
<i>12/132 Gaston Investments</i>	4 048	3 453
<i>13/155 Gaston Investments</i>	5 014	4 322
<i>19/97 Gaston Investments</i>	840	752
<i>20/140 Gaston Investments</i>	1 030	899
<i>Belise Investments</i>	15 882	14 671
<i>Celtic Asset Management</i>	676	630
<i>Challange Eighteen</i>	44 633	51 165
<i>Elara Investments</i>	692	635
<i>Gaston Investments</i>	0	250
<i>Hub Developments</i>	1 432	1 351
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	25 384	24 846

d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

	1/1/2019 - 30/9/2019	1/1/2018 - 30/9/2018
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i>	3	25