



RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2022



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 R

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	6
4.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	11
5.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ	11
6.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	12
7.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	13
8.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	13
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH.....	13
10.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	14
11.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	15
12.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	16
13.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	16
14.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	16
15.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	17
16.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	17
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2022 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.....	25

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

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 18 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność głównie w Polsce, w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Działania Grupy w pierwszym kwartale 2022 r. koncentrowały się na kontynuacji działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz monetyzację posiadanych projektów

W kwietniu 2021 roku CPD sprzedała ostatnie posiadane działki mieszkaniowe w Ursusie. Spółka planuje zakończyć ostateczny projekt mieszkaniowy w Ursusie w 2022 r., umożliwiając zwrot wpływów swoim udziałowcom. CPD obecnie pracuje nad przekształceniem jednego ze swoich aktywów biurowych w projekt mieszkaniowy.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

- 15 lutego 2022 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne spółki Challenge Eighteen sp. z o.o.

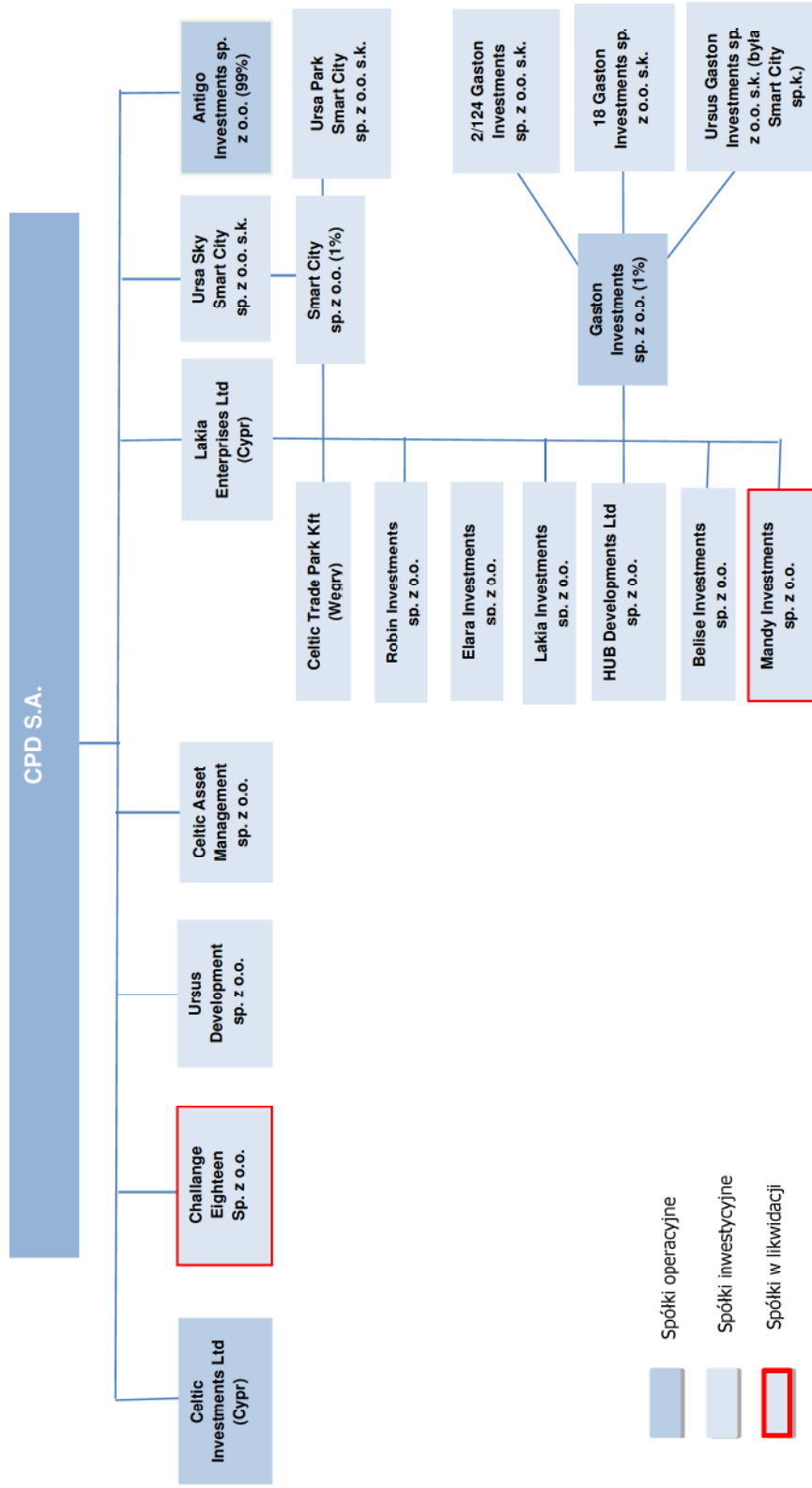
Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki nie zaszły zmiany.

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 R

Struktura Grupy CPD na dzień 31 marca 2022 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2022	Od 01.01.2021	
	do 31.03.2022	do 31.03.2021	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	5 294	4 826	9,7%
Koszt własny sprzedaży	-395	-478	-17,4%
Wynik na sprzedaży	4 899	4 348	12,7%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 592	-3 104	-16,5%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 185	-1 057	12,1%
Koszty sprzedaży i marketingowe	0	-6	-100,0%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	79	-100,0%
Pozostałe przychody	264	2 685	-90,2%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 367	1 293	5,7%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	293	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	5 920	18 646	-68,3%
Odpisy aktualizujące wartość należności	11	-4	
Wynik operacyjny	8 684	23 173	-62,5%
Przychody finansowe	110	191	-42,4%
Koszty finansowe	-2 118	-1 702	24,4%
Wynik przed opodatkowaniem	6 676	21 662	-69,2%
Podatek dochodowy	-524	-547	-4,2%
Wynik netto	6 152	21 115	-70,9%

W pierwszym kwartale 2022 roku Grupa CPD wypracowała zysk netto w kwocie 6,15 mln PLN. Wynik jest o 14,96 mln PLN mniejszy w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku.

Można wyróżnić dwa główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w pierwszym kwartale 2022 roku w porównaniu z pierwszym kwartałem 2021 roku. Zysk na sprzedaży wyniósł 4,9 mln PLN i był wyższy o 0,55 mln PLN. Ponadto koszty administracyjne utrzymania nieruchomości spadły o 0,51 mln PLN.

Wzrost zysku na sprzedaży wynikał z wyższych przychodów ze sprzedaży i niższego kosztu własnego sprzedaży. Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości spadły w pierwszym kwartale 2022 roku z powodu niższych kosztów pracowniczych, utrzymania nieruchomości i kosztów użytkowania wieczystego.

CPD S.A.

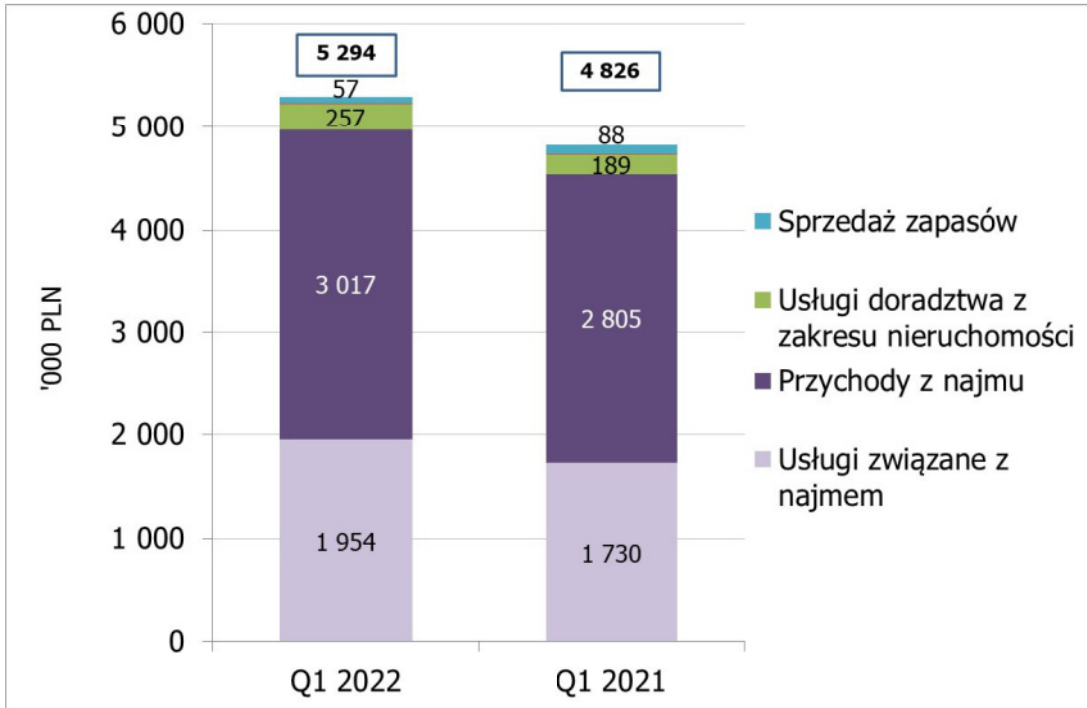
RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 R.

Z drugiej strony, znacznie niższy udział w zysku wspólnych przedsięwzięć był głównym czynnikiem, który miał niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w pierwszym kwartale 2022 roku w porównaniu z pierwszym kwartałem 2021 roku.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące pierwszego kwartału 2022 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,6253. Liczby dotyczące pierwszego kwartału 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,5493.

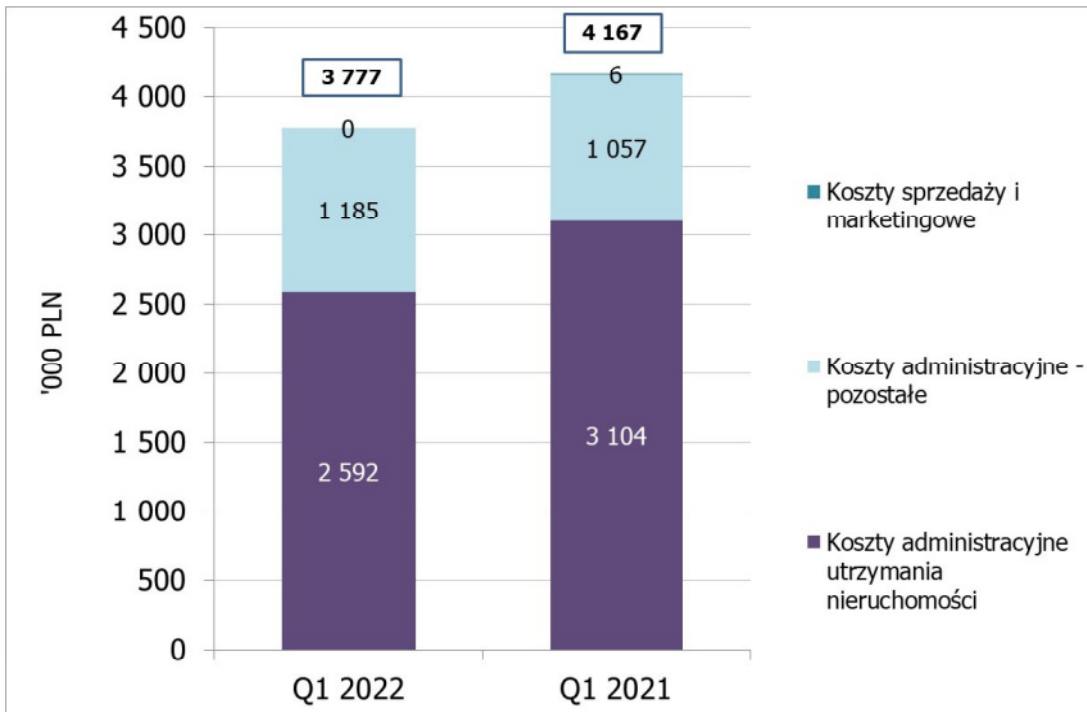
	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2022 do 31.03.2022	Od 01.01.2021 do 31.03.2021	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	1 145	1 061	7,9%
Koszt własny sprzedaży	-85	-105	-18,7%
Wynik na sprzedaży	1 059	956	10,8%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-560	-682	-17,9%
Koszty administracyjne - pozostałe	-256	-232	10,3%
Koszty sprzedaży i marketingowe	0	-1	-100,0%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	17	-100,0%
Pozostałe przychody	57	590	-90,3%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	296	284	4,0%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	64	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	1 280	4 099	-68,8%
Odpisy aktualizujące wartość należności	2	-1	
Wynik operacyjny	1 877	5 094	-63,1%
Przychody finansowe	24	42	-43,4%
Koszty finansowe	-458	-374	22,4%
Wynik przed opodatkowaniem	1 443	4 762	-69,7%
Podatek dochodowy	-113	-120	-5,8%
Wynik netto	1 330	4 641	-71%

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



Wartość całkowitych przychodów wzrosła w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku na skutek wyższych przychodów z najmu, wyższych przychodów z tytułu świadczenia usług związanych z najmem i wyższych przychodów z tytułu świadczenia usług doradztwa z zakresu nieruchomości.

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



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 R.

Wartość całkowitych kosztów operacyjnych zmniejszyła się z powodu niższych kosztów pracowniczych, utrzymania nieruchomości i kosztów użytkowania wieczystego.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2022-03-31 (w tys. PLN)	2021-12-31 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	281 923	275 322	2,4%
Aktywa trwałe, w tym:	172 895	181 654	-4,8%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	168 963	167 667	0,8%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	3 105	12 795	-75,7%
Aktywa obrotowe, w tym:	109 028	93 668	16,4%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	4 744	4 744	0,0%
<i>Zapasy</i>	3 858	3 887	-0,7%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	4 457	3 264	36,6%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	95 969	81 773	17,4%
Pasywa razem	281 923	275 322	2,4%
Kapitały własne razem, w tym:	150 710	144 663	4,2%
<i>Kapitał podstawowy</i>	897	2 637	-66,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	0	-288 973	-100,0%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-6 348	-6 243	1,7%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	183 083	464 164	-60,6%
Zobowiązania razem, w tym:	131 213	130 659	0,4%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	74 771	74 412	0,5%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	56 442	56 247	0,3%

Na koniec marca 2022 roku wartość aktywów była wyższa o 2,4% w porównaniu z końcem grudnia 2021 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych była wyższa o 0,8%, w wyniku nieznacznej deprecjacji złotego w pierwszym kwartale 2022 roku.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 16,4% między innymi na skutek uzyskania zwrotu wkładu CPD we wspólne przedsięwzięcie w kwocie 14,94 mln PLN.

Na koniec marca 2022 roku wartość kapitałów własnych wyniosła 150,7 mln PLN, co stanowiło 53,5% całkowitych aktywów. Wartość całkowitych zobowiązań stanowiła 46,5% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu z końcem grudnia 2021 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 52,5% i 47,5%.

Wartość całkowitych zobowiązań wzrosła o 0,4% (0,55 mln PLN) między innymi z powodu zwiększenia się salda zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 0,48 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Liczby dotyczące 31 marca 2022 roku zostały przeliczone

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 R.

przy użyciu kursu NBP na dzień 31 marca 2022, to jest 4,6525. Liczby dotyczące 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, to jest 4,5994.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2022-03-31 (w tys. EUR)	2021-12-31 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	60 596	59 860	1,2%
Aktywa trwałe, w tym:	37 162	39 495	-5,9%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	36 317	36 454	-0,4%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	667	2 782	-76,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	23 434	20 365	15,1%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	1 020	1 031	-1,1%
<i>Zapasy</i>	829	845	-1,9%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	958	710	35,0%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	20 627	17 779	16,0%
Pasywa razem	60 596	59 860	1,2%
Kapitały własne razem, w tym:	32 393	31 453	3,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	193	573	-66,4%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	212	215	-1,1%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	0	-62 828	-100,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-5 999	-6 068	-1,1%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 364	-1 357	0,5%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	39 352	100 918	-61,0%
Zobowiązania razem, w tym:	28 203	28 408	-0,7%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	16 071	16 179	-0,7%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	12 132	12 229	-0,8%

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

	2022-03-31	2021-12-31
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	46,5%	47,5%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	26,5%	27,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	20,4%	20,9%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,2%	5,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,9%	1,0%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	20,0%	20,4%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	13,2%	13,6%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	6,0%	6,1%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,8%	0,8%

Struktura zobowiązań zmieniła się nieznacznie w pierwszym kwartale 2022 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 27% na koniec grudnia 2021 roku do poziomu 26,5% na koniec marca 2022 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 20,4% do poziomu 20%.

Na koniec marca 2022 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 57% całkowitych zobowiązań.

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

• REJESTRACJA UMORZENIA AKCJI, OBNIŻENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO I ZMIANY STATUTU

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

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

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

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

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

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

uprawnających do wykonywania 17.404.946 głosów (słownie: siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć).

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

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

• REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ

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

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

Pani Hanna Karwat – Ratajczak spełnia kryteria członka niezależnego Rady. Pani Hanna Karwat – Ratajczak nie podała przyczyn rezygnacji.

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

Od 2020 roku nieprzerwanie trwa pandemia COVID-19, jednak nie ma istotnego wpływu na wyniki Grupy za 1 kwartał 2022r. .

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. W spółce współkontrolowanej Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za pierwszy kwartał 2022 r. wyniosły 10,35 milionów złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia, które miały miejsce w pierwszym kwartale 2022 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. W spółce współkontrolowanej Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za pierwszy kwartał 2022 r. wyniosły 0,52 miliona złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.

Ze względu na trwającą na świecie pandemię oraz agresję Rosji na Ukrainę rozpoczętą w marcu 2022, spółka zakłada, że jej skutki mogą wpłynąć na działalność spółek deweloperskich w następujących obszarach:

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

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

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

7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

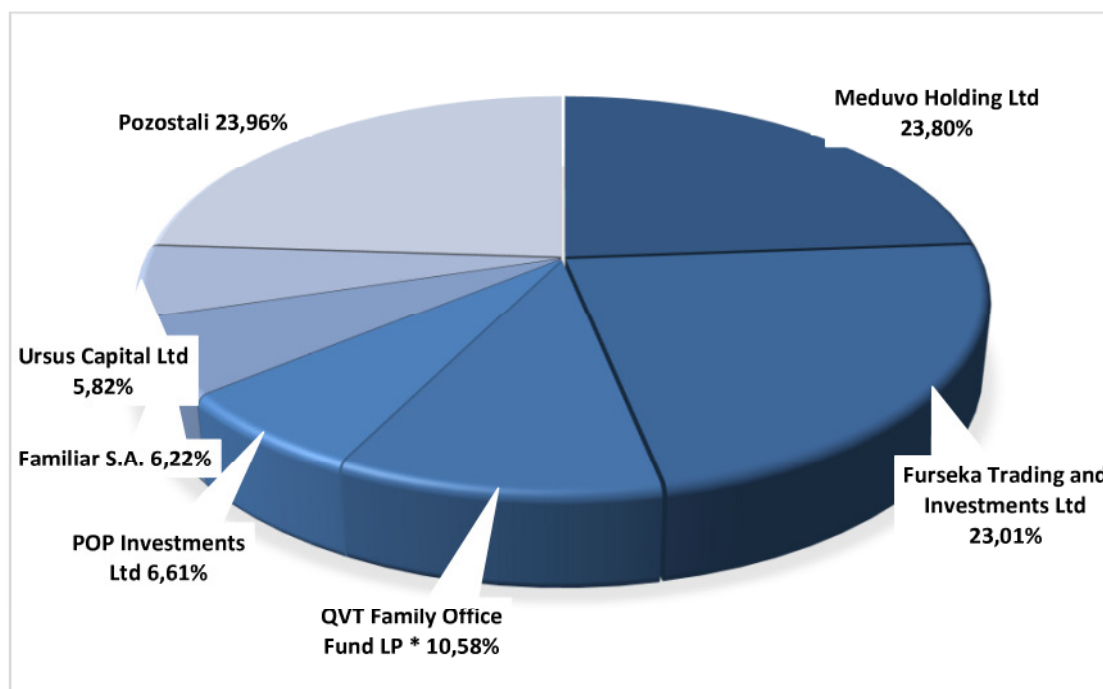
8. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W I kwartale 2022 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyimi na warunkach innych niż rynkowe.

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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



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

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcyonariat według liczby głosów	Akcyonariat według liczby akcji
Meduvo Holding Ltd	2 133 604	Na okaziciela	2 133 604	23.80 %	23.80 %
Furseka Trading and Investments Ltd	2 063 234	Na okaziciela	2 063 234	23.01 %	23.01 %
QVT Family Office Fund LP*	948 922	Na okaziciela	948 922	10.58 %	10.58 %
POP Investments Ltd	592 585	Na okaziciela	592 585	6.61 %	6.61 %
Ursus Capital Ltd	522 216	Na okaziciela	522 216	5.82 %	5.82 %
Familiar S.A.	557 608	Na okaziciela	557 608	6.22 %	6.22 %
Pozostali	2 148 016	Na okaziciela	2 148 016	23.96%	23.96 %

* dane na podstawie wykazu uprawnionych do udziału w WZ

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2021, opublikowanym 27 kwietnia 2022, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy zaszły następujące zmiany:

- 16 marca 2022 Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, wydane 14.03.2022 r. o rejestracji przez sąd zmiany kapitału zakładowego Spółki
- 21 marca 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie 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 FAMILIAR S.A., SICAV-SIF.

- 21 marca 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie 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 POP Investments Limited.
- 21 marca 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie 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 Ursus Capital Limited.
- 22 marca 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie 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 Furseka Trading and Investment Limited.
- 22 marca 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie 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 Meduvo Holding Limited.

11.AKcje Spółki będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

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

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji posiadanych na dzień bilansowy	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji	Jako % całkowitej liczby głosów
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	14 002	1 400	0,15%	0,15%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	2 310	231	0,02%	0,02%
Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu	0	0	0	0
John Purcell	Członek Zarządu	0	0	0	0
RAZEM		16 312	1 631	0,17%	0,17 %

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2021, opublikowanym 27 kwietnia 2022, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące w okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany.

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

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

Nowe postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe nie wystąpiły w okresie do publikacji niniejszego raportu.

13. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 31 marca 2022 r. CPD SA poręczała na rzecz Santander Bank Polska SA wymagalną i należną płatność kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty Bankowi Santander przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 31 marca 2022 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 12.022.560 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 31 maja 2029 roku.

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

14. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 marca 2022 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2022 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Andrew Pegge – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Wiesław Oleś – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Hanna Karwat-Ratajczak – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Krzysztof Laskowski – Członek Rady Nadzorczej

Na dzień 31 marca 2022 w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

15. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

16. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- 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,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Obserwowany na rynku deweloperskim wzrost cen prac budowlanych,
- Ryzyko związane z pandemią COVID -19 na świecie.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2022 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2022 R.
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CPD S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

	Strona
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
1 Informacje ogólne	8
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	9
3 Istotne zmiany wartości szacunkowych	9
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	13
4 Nieruchomości inwestycyjne	14
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	14
6 Zapasy	14
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14
8 Wspólne przedsięwzięcia	15
9 Kapitał podstawowy	17
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing	18
12 Odroczone podatek dochodowy	19
13 Przychody według rodzajów	19
14 Koszt sprzedaży	19
15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	19
16 Koszty administracyjne - pozostałe	20
17 Pozostałe przychody	20
18 Przychody i koszty finansowe	20
19 Podatek dochodowy	20
20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21
21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	21
22 Wypłata dywidendy	22
23 Zysk na akcję	22
24 Zobowiązania warunkowe	22
25 Segmenty operacyjne	22
26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	22
27 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	23
28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	23
29 Śródroczne informacje jednostki dominującej	24
29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	24
29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	25
29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	26
29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	27
29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	28
29.6 Należności długoterminowe	29
29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	30
29.8 Kapitał podstawowy	31
29.9 Pożyczki	31
29.10 Zysk na jedną akcję	32
29.11 Koszty administracyjne	32
29.12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	33
29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	33
29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	34
29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	35

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2022	31/03/2021
		(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży	13	5 294	4 826
Koszty sprzedaży	14	(395)	(478)
ZYSK NA SPRZEDAŻY		4 899	4 348
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	15	(2 592)	(3 104)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(1 185)	(1 057)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		0	(6)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	79
Pozostałe przychody	17	264	2 685
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	1 367	1 293
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	5 920	18 646
Odpisy aktualizujące wartość należności		11	(4)
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		0	293
ZYSK OPERACYJNY		8 684	23 173
Przychody finansowe	18	110	191
Koszty finansowe	18	(2 118)	(1 702)
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		6 676	21 662
Podatek dochodowy	19	(524)	(547)
ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		6 152	21 115
Wynik z działalności zaniechanej	0	0	0
WYNIK NETTO		6 152	21 115
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(105)	(75)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		6 047	21 040
Zysk			
przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej		6 152	21 115
Całkowite dochody netto			
przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		6 047	21 040
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	23	0,69	1,19
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,69	1,19

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/03/2022 <i>(niebadane)</i>	31/12/2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	168 963	167 667
Rzeczowe aktywa trwałe		81	103
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	3 105	12 795
Pochodne instrumenty finansowe		325	595
Należności długoterminowe		421	494
Aktywa trwałe razem		172 895	181 654
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	3 858	3 887
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	4 457	3 264
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	95 969	81 773
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży		104 284	88 924
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży	27	4 744	4 744
Aktywa obrotowe razem		109 028	93 668
Aktywa razem		281 923	275 322

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	31/03/2022 <i>(niebadane)</i>	31/12/2021
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	897	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		0	(288 973)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	11	(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(6 348)	(6 243)
Skumulowane zyski (straty)		183 083	464 164
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		150 710	144 663
Udziały niekontrolujące		0	0
Kapitał własny razem		150 710	144 663
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 648	2 629
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	11	57 410	57 551
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	14 713	14 232
Zobowiązania długoterminowe razem		74 771	74 412
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	17 006	16 694
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	11	37 192	37 309
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		54 198	54 003
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	27	2 244	2 244
Zobowiązania razem		131 213	130 659
Pasywa razem		281 923	275 322

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD SA	Element wbudowany w początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 01/01/2021	2 637	(27 909)	(117 396)	(6 262)	987	432 991	285 048	0	285 048
<u>Całkowite dochody okresu</u>									
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(75)	0	0	(75)	0	(75)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	21 115	21 115	0	21 115
Stan na 31/03/2021 /niebadane	2 637	(27 909)	(117 396)	(6 337)	987	454 106	285 048	0	306 088
Stan na 01/01/2022	2 637	(27 909)	(117 396)	(6 262)	987	432 991	285 048	0	285 048
<u>Transakcje z udziałowcami</u>									
Nabycie akcji własnych	0	0	(171 577)	0	0	0	(171 577)	0	(171 577)
<u>Całkowite dochody okresu</u>									
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	19	0	0	19	0	19
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	31 173	31 173	0	31 173
Stan na 31/12/2021	2 637	(27 909)	(288 973)	(6 243)	987	464 164	113 471	0	144 663
Stan na 01/01/2022	2 637	(27 909)	(288 973)	(6 243)	987	464 164	144 663	0	144 663
<u>Transakcje z udziałowcami</u>									
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 740)	0	288 973	0	0	(287 233)	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>									
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(105)	0	0	(105)	0	(105)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	6 152	6 152	0	6 152
Stan na 31/03/2022 /niebadane	897	(27 909)	0	(6 348)	987	183 083	6 047	0	150 710

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku stanowią jego integralną część.



CPD S.A.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2022 (niebadane)	31/03/2021 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		6 676	21 662
Korekty działalności operacyjnej	20	(5 464)	(16 934)
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne		1 212	4 728
Odsetki zapłacone		(1 470)	(476)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(258)	4 252
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(152)	0
Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży		0	(5)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		0	(11)
Środki pieniężne nabytej jednostki zależnej		0	143
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		0	12 134
Wpływy z dywidend i obniżenia wkładu we wspólnych przedsięwzięciach		15 610	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		15 458	12 261
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Splata kredytów i pożyczek		(1 004)	(1 295)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(1 004)	(1 295)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		14 196	15 218
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		81 773	170 146
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	7	95 969	185 364

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 okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku stanowią jego integralną część.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), 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 18 spółek zależny ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach wspólnie kontrolowanych.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 marca 2022 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 2022 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

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

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.1 Podstawy sporządzenia - c.d.**

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

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

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

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

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

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

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

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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.

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

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

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W pierwszym kwartale 2022 roku Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 1 367 tys. PLN.

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

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

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

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

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

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmowało w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Na dzień bilansowy wszystkie mieszkania w tym przedsięwzięciu są sprzedane.

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako współnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Na dzień bilansowy zawarto umowy na sprzedaży wszystkich 183 mieszkań w etapie I oraz 161 mieszkań w etapie II.

Dla celów rozliczenia wspólnych przedsięwzięć Zarząd Spółki stosuje postanowienia MSSF 11, tzn. aktywa i zobowiązania uznane za objęte wspólnymi przedsięwzięciami rozliczane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Przy czym przysługujące Grupie udziały w aktywach netto wspólnych przedsięwzięć obliczane są na podstawie obowiązujących strony postanowień zawartych umów inwestycyjnych.

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

W trakcie 2021 kontrakt IRS wygasł, a w to miejsce został nabyty instrument typu CAP.

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

Na dzień 31 marca 2022 wartość transakcji CAP wynosi 325 tys. zł.

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

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

Na dzień 31 marca 2022 roku zaktualizowano wartości odpisów aktualizujących wartości udziałów w jednostkach zależnych Challenge Eighteen Sp. z o.o. i Antigo Investments Sp. z o.o. W odniesieniu do udziałów w Celtic Investments Ltd, Ursus Development Sp. z o.o., IMES Poland Sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd, których cała wartość pozostaje objęta odpisem aktualizującym, nie stwierdzono przesłanek do odwrócenia rozpoznanych wcześniej odpisów.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 marca 2021 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.

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

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

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

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

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

Ryzyko płynności

Wzrost salda środków pieniężnych w odniesieniu do 31 grudnia 2021 r. wynikał głównie z wpływów z tytułu obniżenia wkładu Grupy we wspólnym przedsięwzięciu Ursa Sky. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Stan na początku roku	167 667	165 618
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego przejęte ze wspólnego przedsięwzięcia	0	2 464
Nakłady inwestycyjne	152	708
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze zbytą nieruchomością	(220)	(75)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(2 244)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	(3)	(3)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(2 500)
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	1 367	3 699
Stan na koniec okresu	168 963	167 667
	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	1 440	1 464
- pozostałych	12	44
	1 452	1 508

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/03/2022	31/12/2021
Należności handlowe	1 484	1 160
Należności publicznoprawne	1 046	1 271
Należności od jednostek powiązanych	188	231
Rozliczenia międzyokresowe	1 732	602
Należności pozostałe	7	0
Należności krótkoterminowe	4 457	3 264
Należności długoterminowe	421	494
Razem należności	4 878	3 758

6 Zapasy

	31/03/2022	31/12/2021
Na początku roku	3 887	3 601
Zbycie	(57)	(353)
Zmiana odpisu aktualizującego	0	679
Różnice kursowe	28	(40)
	3 858	3 887

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	31/03/2022	31/12/2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	82 659	75 254
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 277	3 234
Krótkoterminowe depozyty bankowe	10 033	3 285
	95 969	81 773

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umów kredytowych Santander Bank SA oraz mBankiem Hipotecznym jak również kwoty zgromadzone na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment.

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

	31/03/2022	31/12/2021
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	0	0
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	1 161	1 105
c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	1 944	11 690
	3 105	12 795
a) <u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	85
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	0	26
Przekształcenie w jednostkę zależną	0	(111)
Bilans na koniec okresu	0	0
b) <u>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 105	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	56	18 025
Pozostałe korekty	0	(16 920)
Bilans na koniec okresu	1 161	1 105
c) <u>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	11 690	27 136
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia		
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	0	3 514
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(5 905)	(11 253)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	0	(5 278)
Udział grupy w wypłatach z zysku	(266)	(8 545)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	(3 766)	(1 415)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	191	7 531
Pozostałe korekty		0
Bilans na koniec okresu	1 944	11 690

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Wspólne przedsięwzięcia - c.d.**

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy została zaprezentowana w poniższej tabeli:

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

	31/03/2022	31/12/2021
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	0	0
Środki trwałe	0	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	0	0
Zapasy	0	0
Należności	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	0
Suma aktywów	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	0	0
Aktywa netto	0	0
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	0	0

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31/03/2022	31/12/2021
Przychody ze sprzedaży	0	0
Wynik działalności kontynuowanej	0	(58)

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

	31/03/2022	31/12/2021
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	616	659
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	616	659
Aktywa obrotowe razem, w tym:	5 709	6 108
Zapasy	0	354
Należności	150	1 962
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 559	3 792
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 003	4 557
Aktywa netto	2 322	2 210
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	1 161	1 105

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31/03/2022	31/12/2021
Przychody ze sprzedaży	538	68 047
Koszt z tytułu odsetek	0	3
Wynik działalności kontynuowanej	112	22 492

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8 Wspólne przedsięwzięcia - cd.

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

	31/03/2022	31/12/2021
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	291	261
<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	291	261
Aktywa obrotowe razem, w tym:	77 953	84 346
<i>Zapasy</i>	66 713	73 809
<i>Należności</i>	559	539
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	10 681	9 998
Suma aktywów	78 244	84 607
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	3 766	3 273
<i>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</i>	69 561	61 291
Zobowiązania razem	73 327	64 564
Aktywa netto	4 917	20 043
% udziałów posiadanych przez Grupę	40%	58%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	1 944	11 690

	31/03/2022	31/12/2021
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>		
Przychody ze sprzedaży	10 741	82 046
Koszt z tytułu odsetek	0	8
Wynik działalności kontynuowanej	484	12 912

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość nominalna akcji	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Akcje zwykłe (w tysiącach)	8 966	26 371	897	2 637

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 897 tys. PLN.

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

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

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31/03/2022	31/12/2021
Kaucje najemców	2 648	2 629

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania - cd.****Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	31/03/2022	31/12/2021
Zobowiązania handlowe	707	1 053
Zobowiązania z tytułu podatków	11 365	10 236
Kaucje najemców	249	230
Pozostałe zobowiązania	191	503
Otrzymane zaliczki	2 500	2 506
Bierne rozliczenia międzyokresowe	1 994	2 166
	17 006	16 694

Główna pozycja zobowiązań krótkoterminowych dotyczy podatku VAT oraz podatku dochodowego.

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing

	31/03/2022	31/12/2021
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	52 039	51 957
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 371	5 594
	57 410	57 551
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	37 192	37 309
	37 192	37 309
Kredyty i pożyczki razem	94 602	94 860

Według stanu na dzień bilansowy Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 55 707 tys. PLN oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 33 524 tys. PLN.

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

W trakcie 2017 roku Lakia Investments zgłosiła niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej pozostałej wartości kredytów zaciągniętych przez Lakia Investments Sp. z o.o. jak i Robin Investments Sp. z o.o. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. Oba kredyty są spłacane terminowo, jednakże całość kwoty zobowiązań wobec mBank klasyfikowana jest jako krótkoterminowa.

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

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

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

	31/03/2022	31/12/2021
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	1 411	1 379
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 411)	(1 379)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 124	15 611
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 411)	(1 379)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 713	14 232

13 Przychody według rodzajów

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Przychody z najmu	3 017	2 805
Usługi związane z najmem	1 954	1 730
Sprzedaż zapasów	57	88
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	257	189
Usługi księgowe	9	14
	5 294	4 826

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

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Koszt sprzedanych zapasów	57	92
Koszt wykonanych usług	338	386
	395	478

15 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Koszty pracownicze	750	1 098
Utrzymanie nieruchomości	1 440	1 499
Podatki od nieruchomości	211	219
Użytkowanie wieczyste	169	258
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	22	30
	2 592	3 104

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Usługi doradcze	706	244
Usługi prawne	152	244
Wynagrodzenie audytora	38	13
Transport	1	0
Podatki	14	21
Utrzymanie biura	103	105
Pozostałe usługi	130	385
Nieodliczany VAT	41	45
	1 185	1 057

17 Pozostałe przychody

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Rozwiązanie rezerw	262	273
Otrzymane kary i odszkodowania	0	1 854
Inne pozostałe przychody	2	558
	264	2 685

18 Przychody i koszty finansowe

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	(658)	(566)
- Odsetki z tytułu leasingu	(97)	(3)
- Koszty pozostałych odsetek	(133)	(228)
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	(269)	0
Różnice kursowe netto	(961)	(905)
Koszty finansowe	(2 118)	(1 702)
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	19	1
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	63	0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	100
Pozostałe przychody finansowe	28	90
Przychody finansowe	110	191

19 Podatek dochodowy

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Podatek bieżący	43	41
Podatek odroczony	481	506
	524	547

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	22	30
– zysku/straty z tytułu różnic kursowych	969	953
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(1 367)	(1 293)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(5 920)	(18 646)
– wyniku wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(293)
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(133)	(115)
– kosztów z tytułu odsetek	1 470	480
– wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	(96)
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	270	(100)
– inne korekty	0	(43)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(1 120)	14 701
– zmiana stanu zapasów	57	92
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	288	(12 604)
	(5 464)	(16 934)

21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	451	447
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	19	138
	31/03/2022	31/12/2021
Łączne należności	19	19
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
Koszty		
Kancelaria Oleś i Rodzyńkiewicz	6	0
Przychody		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	0	8
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	5	98
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	292	99
Zobowiązania	31/03/2022	31/12/2021
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz	0	7
Należności		
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	11	16
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	158	215

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

22 Wypłata dywidendy

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

23 Zysk na akcję

	01/01/2022 - 31/03/2022	01/01/2021 - 31/03/2021
Zysk / Strata przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	6 152	21 115
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	17 671
Zysk na jedną akcję w złotych	0,69	1,19
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	6 152	21 115
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	17 671
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,69	1,19
	31/03/2022	31/12/2021
Aktywa netto według wartości księgowej	150 710	144 663
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	8 966
Aktywa netto na jedną akcję	16,81	16,13

24 Zobowiązania warunkowe

23 września 2021 r. spółka zależna Antigo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła warunkowe umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości w Ursusie.

Na dzień bilansowy objęte powyższymi transakcjami nieruchomości zostały zaprezentowane aktywa przeznaczone do sprzedaży.

25 Segmenty operacyjne

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

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

26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Na dzień 31 marca 2022 część nieruchomości w Ursusie i zobowiązań z tytułu leasingu została zaklasyfikowana jako przeznaczone do sprzedaży.

Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

	31/03/2022	31/12/2021
Nieruchomości inwestycyjne	2 500	2 500
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	2 244	2 244
	4 744	4 744

Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży

Kredyty i pożyczki, w tym leasing	2 244	2 244
-----------------------------------	-------	-------

Aktywa netto grupy do zbycia

	2 500	2 500
--	--------------	--------------

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia wykraczające poza bieżącą działalność Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 30 maja 2022 roku, podpisane w jego imieniu przez:

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe CPD S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.
Informacje wymagane przez MSR 34 zostały opisane w notce 2.1 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2022 - 31/3/2022 <i>(niebadane)</i>	1/1/2021 - 31/3/2021 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży usług		6	39
Koszty administracyjne	29.11	(786)	(914)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	29.12	(101)	3 732
WYNIK OPERACYJNY		(881)	2 857
Przychody finansowe	29.12	758	39
Koszty finansowe	29.12	(127)	(124)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(250)	2 772
Podatek dochodowy		(144)	(92)
WYNIK NETTO		(394)	2 680
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(394)	2 680
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10	(0,04)	0,15
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10	(0,04)	0,15

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/3/2022	31/12/2021
		<i>(niebadane)</i>	
AKTYWA			
Aktywa trwale			
Należności długoterminowe	29.6	36 008	37 657
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	29.5	4 976	19 993
Aktywa trwale razem		40 984	57 650
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.7	22 219	22 276
- <i>należności i pożyczki</i>		22 132	22 270
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		87	6
Należności z tytułu podatku dochodowego		195	195
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		80 161	64 384
Aktywa obrotowe razem		102 575	86 855
Aktywa razem		143 559	144 505
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	29.8	897	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		0	(288 972)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		389 803	677 034
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(233 903)	(233 509)
Kapitał własny razem		129 875	130 268
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 088	4 944
Zobowiązania długoterminowe razem		5 088	4 944
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	29.9	8 377	9 069
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		219	224
Zobowiązania krótkoterminowe razem		8 596	9 293
Pasywa razem		143 559	144 505

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2021		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(332 546)	202 808
Calkowite dochody okresu								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	2 680	2 680
		0	0	0	0	0	2 680	2 680
Stan na 31/03/2021/niebadane		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(329 866)	205 488
Stan na 1/1/2021		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(332 546)	202 808
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(171 577)	0	0	0	0	(171 577)
		0	(171 577)	0	0	0	0	(171 577)
Calkowite dochody okresu								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	99 037	99 037
		0	0	0	0	0	99 037	99 037
Stan na 31/12/2021		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268
Stan na 1/1/2022		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268
Umorzenie akcji własnych	29.8	(1 740)	288 972	(287 231)	0	0	0	0
		(1 740)	288 972	(287 231)	0	0	0	0
Calkowite dochody okresu								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(394)	(394)
		0	0	0	0	0	(394)	(394)
Stan na 31/03/2022/niebadane		897	0	389 803	(27 909)	987	(233 903)	129 874

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elzbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2022 - 31/3/2022 <i>(niebadane)</i>	1/1/2021 - 31/3/2021 <i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.13	(18)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(896)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Zwrot wkładu od jednostki współzależnej		14 938
Udzielone pożyczki		(172)
Zwrot pożyczek udzielonych		1 769
Odsetki otrzymane		0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		16 535
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Splata kapitału pożyczek		(740)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(771)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		15 777
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		64 384
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		80 161

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych**

Nazwa	Państwo	Udział	31/3/2022	31/12/2021
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	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
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(1 603)	(1 566)
Imes Poland sp. z o.o.	Polska	100%	23 769	23 769
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(23 769)	(23 769)
Antigo Investments	Polska	100%	16 614	16 614
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(15 068)	(15 026)
Ursa Sky Smart City	Polska	49%	1	14 939
Ursus Development	Polska	100%	5	5
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(5)	(5)
			4 976	19 993

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

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.6 Należności długoterminowe**

Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:

- pożyczka

- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej

	31/3/2022	31/12/2021
	55 483	63 073
	(19 474)	(25 416)
	36 009	37 657

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.03.2022

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Belise Investments	2014	PLN	9 936	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.09.2024
Celtic Asset Management	2015	PLN	457	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 12.02.2025
Lakia Enterprises Limited	2012	PLN	3 769	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2014	PLN	7 028	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2015	PLN	14 819	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			36 009			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2021

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

Zgodnie z oczekiwaniami i intencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/3/2022	31/12/2021
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	20 214	20 262
- pożyczka	54 495	47 698
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(34 282)	(27 437)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	1 894	1 985
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	24	23
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	87	6
Należności krótkoterminowe	22 219	22 276

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.03.2022

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Antigo Investments	2012	PLN	501	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 16.10.2022
HUB Developments	2012	PLN	2 139	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Belise Investments	2012	PLN	15 315	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Elara Investments	2012	PLN	1 084	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Elara Investments	2013	PLN	1 175	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.01.2023
			20 214			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2021

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	31/3/2022	31/12/2021	31/3/2022	31/12/2021
Akcje zwykłe serii AA	8 966	26 371	897	2 637

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

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.

29.9 Pożyczki

	31/3/2022	31/12/2021
Pożyczki od jednostek powiązanych	8 377	9 069
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	8 377	9 069
	8 377	9 069

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2021 roku oraz 31 marca 2022 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%), pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 marca 2021 roku saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 3 637 tys. PLN (kapitał: 1 014 tys. PLN, odsetki: 2 623 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 134 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 2 897 tys. PLN (kapitał: 2 088 tys. PLN, odsetki: 809 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 606 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 843 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 243 tys. PLN).

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.10 Zysk na jedną akcję**

	1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
Zysk/strata netto okresu	(394)	2 680
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	17 671
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,04)	0,15
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	(394)	2 680
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	17 671
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,04)	0,15

29.11 Koszty administracyjne

	1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
Usługi doradcze	57	14
Wynagrodzenia	652	828
Nieodliczany VAT	27	12
Pozostałe usługi	50	60
	786	914

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej**

	1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(101)	3 732

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

	1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od depozytów	9	0
Otrzymane dywidendy	672	0
Pozostałe przychody finansowe	28	0
Różnice kursowe netto	49	39
Przychody finansowe	758	39
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	48	124
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	79	0
Różnice kursowe netto	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Koszty finansowe	127	124

29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(250)	2 772
Korekty z tytułu:		
- kosztów z tytułu odsetek	48	124
- kosztów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne	79	0
- wynik z wyceny pożyczek	101	(3 732)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	9	(37)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	(5)	(23)
	(18)	(896)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.14 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

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

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

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

		1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym			
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej		19	138
Koszt wynagrodzeń członków zarządu		445	441
b) Transakcje z jednostkami zależnymi i współzależnymi			
Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>	28	0
<i>16/88 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	4
<i>18 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	4
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	15	10
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	201	56
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>	10	5
<i>Celtic Investments Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	1	1
<i>Challenge Eighteen</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	34
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	33	14
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	61	59
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>	25	11
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	265	114
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	6	6
<i>Mandy Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	172	74
<i>Ursus Development</i>	<i>jednostka zależna</i>	12	484

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

Koszty - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek		1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	8	12
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	24	16
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	16	7
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	88
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2	2
Zobowiązania - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek		31/3/2022	31/12/2021
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	3 637	3 763
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2 897	3 479
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 843	1 827
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	4	9
Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		31/3/2022	31/12/2021
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>	28	94
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	501	2 185
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	27 111	26 750
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>	457	459
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2 259	2 100
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1	48
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2 139	2 053
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	25 616	26 210
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2	2

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

Koszty	1/1/2022 - 31/3/2022	1/1/2021 - 31/3/2021
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i>	7	13

29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia wykraczające poza bieżącą działalność Spółki.