



RAPORT PÓŁROCZNY ZA I PÓŁROCZE 2022



CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 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	12
5.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ	12
6.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	14
7.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	15
8.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	15
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	16
10.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	16
11.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	17
12.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE	17
13.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	18
14.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	18
15.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	18
16.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	19
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	24
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2022 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.	25

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

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

W pierwszej połowie 2022, działania Grupy koncentrowały się na finalizacji sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz ukończeniu procesu monetyzacji banku ziemi zlokalizowanego na terenach dzielnicy Ursus, który był prowadzony sukcesywnie w ostatnich latach.

W kwietniu 2021 roku CPD sprzedała ostatniej posiadanej działki mieszkaniowe w Ursusie. Spółka planuje zakończyć projekt mieszkaniowy w Ursusie w 2022 r. i wypłacić zyski akcjonariuszom. CPD obecnie pracuje nad przekształceniem jednego ze swoich aktywów biurowych w projekt mieszkaniowy.

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

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

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

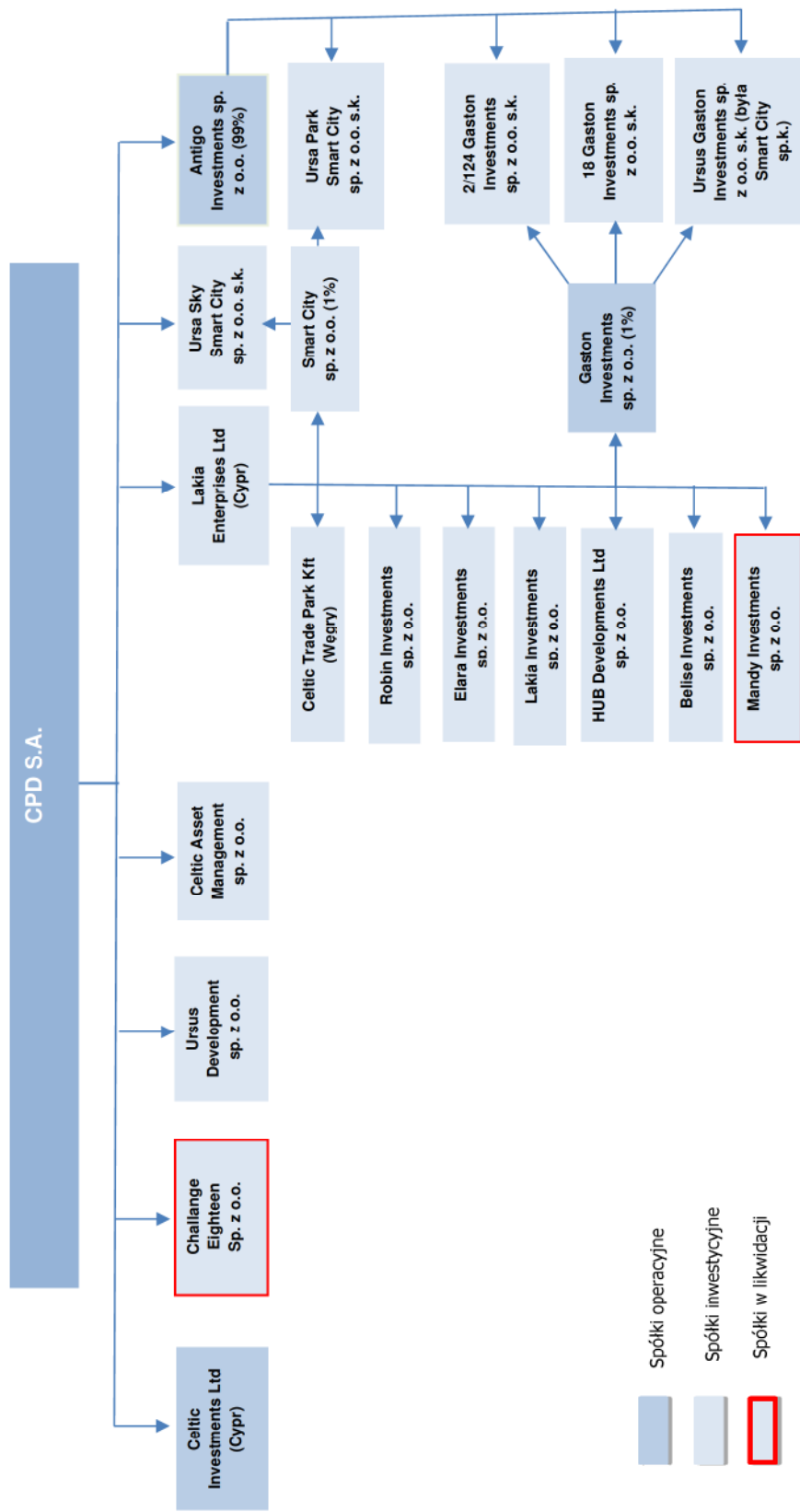
Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

- 26 lipca 2022 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne spółki Ursus Development sp. z o.o.

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 ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 R

Struktura Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2022 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2022 do 30.06.2022	Od 01.01.2021 do 30.06.2021	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	10 742	9 712	10,6%
Koszt własny sprzedaży	-41	-1 264	-96,8%
Wynik na sprzedaży	10 701	8 448	26,7%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-5 038	-5 501	-8,4%
Koszty administracyjne - pozostałe	-4 919	-3 125	57,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-79	-10	690,0%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	235	-100,0%
Pozostałe przychody	315	2 747	-88,5%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-40 247	-2 671	1406,8%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	293	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	2 791	18 741	-85,1%
Odpisy aktualizujące wartość należności	7 271	854	751,4%
Wynik operacyjny	-29 205	20 011	
Przychody finansowe	429	2 160	-80,1%
Koszty finansowe	-3 304	-1 891	74,7%
Wynik przed opodatkowaniem	-32 080	20 280	
Podatek dochodowy	5 613	-350	
Wynik netto	-26 467	19 930	

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa CPD SA wygenerowała stratę netto w kwocie 26,47 mln PLN. Wynik netto był niższy się o 46,4 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku.

Można wyróżnić dwa główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe w pierwszym półroczu 2022 roku w porównaniu z pierwszym półroczem 2021 roku. Wynik na sprzedaży wyniósł 10,7 mln PLN i był wyższy o 2,25 mln PLN. Co więcej, odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności w pierwszym kwartale 2022 roku było wyższe o 6,42 mln PLN w porównaniu z pierwszym półroczem 2021 roku.

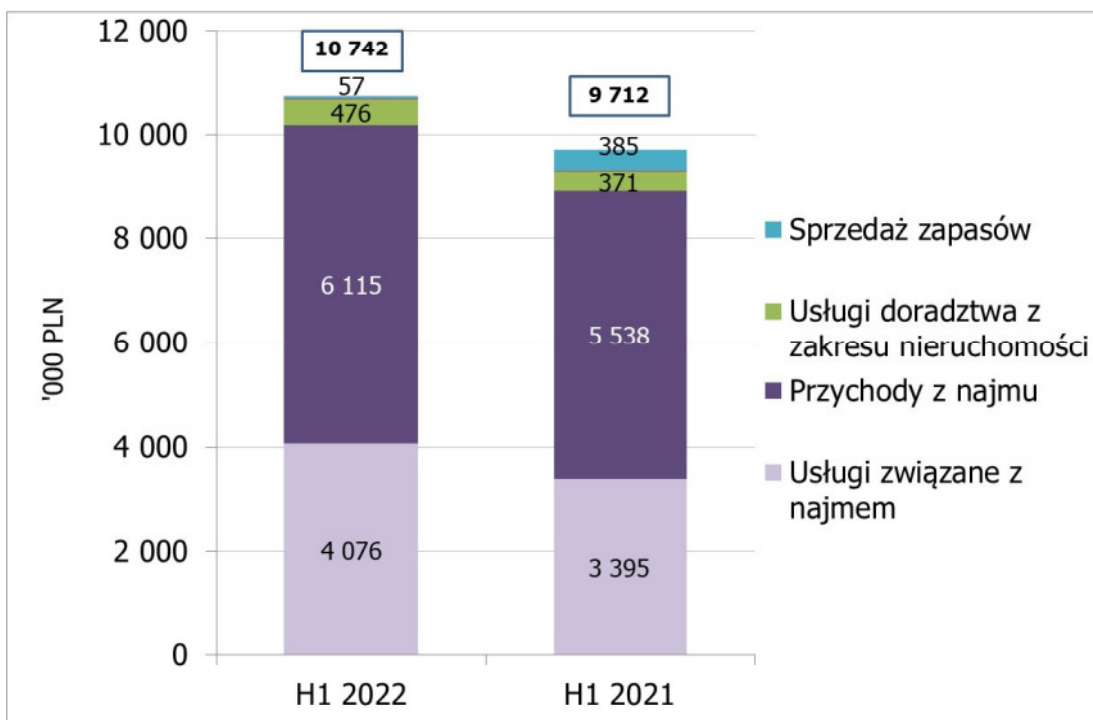
Wzrost wyniku na sprzedaży wynikał z wyższych przychodów ze sprzedaży i niższego kosztu własnego sprzedaży. Znaczne odwrócenie odpisu aktualizującego wartość należności wynikało z faktu, iż w pierwszym półroczu 2022 roku Grupa CPD otrzymała środki pieniężne od syndyka masy upadłości Energetyki Ursus Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej.

Z drugiej strony, znacznie wyższa strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych i znacznie niższy udział w zyskach wspólnego przedsięwzięcia były głównymi czynnikami, które wywarły niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD SA w pierwszym półroczu 2022 roku w porównaniu z pierwszym półroczem 2021 roku.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące pierwszego półrocza 2022 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,6365. Liczby dotyczące pierwszego półrocza 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,5408.

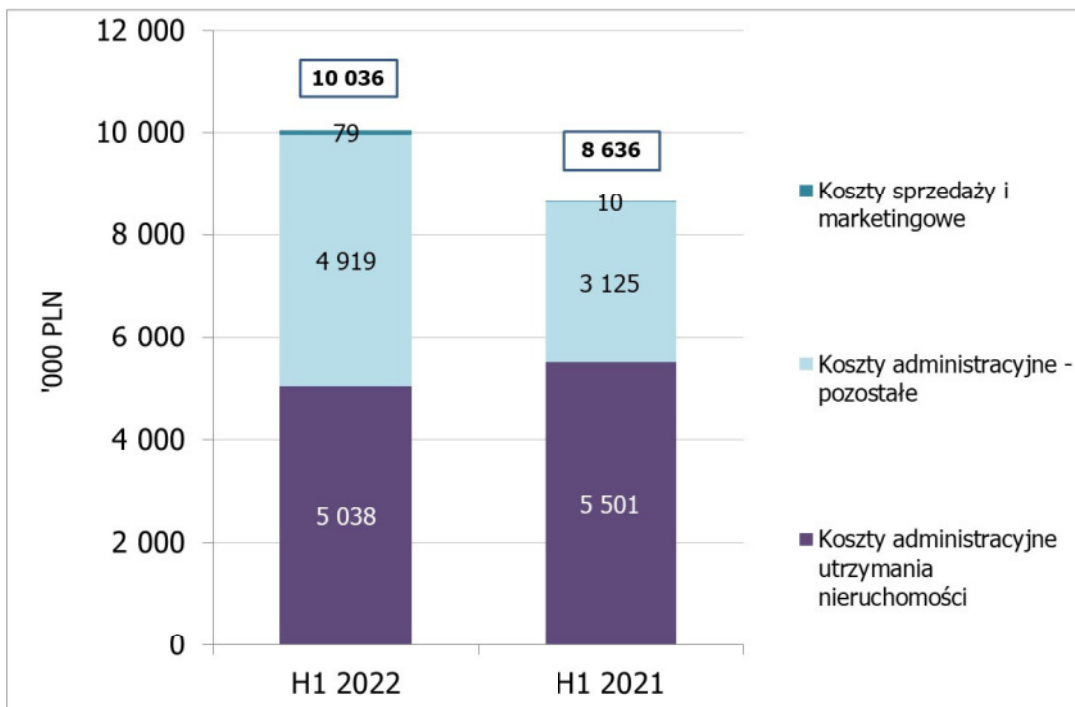
	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2022 do 30.06.2022	Od 01.01.2021 do 30.06.2021	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	2 317	2 139	8,3%
Koszt własny sprzedaży	-9	-278	-96,8%
Wynik na sprzedaży	2 308	1 860	24,1%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 087	-1 211	-10,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 061	-688	54,2%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-17	-2	673,7%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	52	-100,0%
Pozostałe przychody	68	605	-88,8%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-8 680	-588	1375,7%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	65	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	602	4 127	-85,4%
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 568	188	733,8%
Wynik operacyjny	-6 299	4 407	
Przychody finansowe	93	476	-80,5%
Koszty finansowe	-713	-416	71,1%
Wynik przed opodatkowaniem	-6 919	4 466	
Podatek dochodowy	1 211	-77	
Wynik netto	-5 708	4 389	

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



Przychody ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z pierwszym półroczem 2021 roku z powodu 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 półroczu 2022 i 2021 roku.



Wartość pozostałych kosztów administracyjnych wzrosła z powodu wyższych kosztów doradztwa i usług prawnych.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2022-06-30 (w tys. PLN)	2021-12-31 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	250 024	275 322	-9,2%
Aktywa trwałe, w tym:	49 424	181 654	-72,8%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	47 848	167 667	-71,5%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	829	12 795	-93,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	200 600	93 668	114,2%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	83 952	4 744	1669,6%
<i>Zapasy</i>	3 803	3 887	-2,2%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	10 317	3 264	216,1%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	102 528	81 773	25,4%
Pasywa razem	250 024	275 322	-9,2%
Kapitały własne razem, w tym:	117 957	144 663	-18,5%
<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>	-6 482	-6 243	3,8%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	150 464	464 164	-67,6%
Zobowiązania razem, w tym:	132 067	130 659	1,1%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	66 583	74 412	-10,5%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	65 484	56 247	16,4%

Na koniec czerwca 2022 roku wartość aktywów była niższa o 9,2% w porównaniu z końcem grudnia 2021 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych była niższa o 71,5%, w wyniku przeniesienia jednej nieruchomości inwestycyjnej o wartości 80,88 mln PLN do aktywów przeznaczonych do sprzedaży i straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 40,25 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 114,2% między innymi na skutek przeniesienia jednej nieruchomości inwestycyjnej o wartości 80,88 mln PLN do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, uzyskania zwrotu wkładu CPD we wspólne przedsięwzięcie w kwocie 14,94 mln PLN i otrzymania udziału w zyskach wspólnych przedsięwzięć w kwocie 5,67 mln PLN.

Na koniec czerwca 2022 roku wartość kapitałów własnych wyniosła 117,96 mln PLN, co stanowiło 47,2% całkowitych aktywów. Wartość całkowitych zobowiązań stanowiła 52,8% 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 1,1% (1,41 mln PLN) w pierwszym półroczu 2022 roku.

Poniższa tabela przedstawia wpływ jaki skup akcji własnych CPD zakończony 29 lipca 2022 roku będzie miał na wartość skonsolidowanych aktywów netto na jedną akcję.

	Dane na dzień 2022-06-30	Wpływ skupu akcji własnych z 29 lipca 2022 roku na wartość aktywów netto i liczbę akcji	Liczy po uwzględnieniu skupu akcji własnych
Wartość aktywów netto (PLN '000)	117 957	-50 010	67 947
Liczba akcji ('000)	8 966	-1 673	7 294
Wartość aktywów netto na jedną akcję (PLN)	13,16		9,32

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Liczby dotyczące 30 czerwca 2022 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 30 czerwca 2022, to jest 4,6806. 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 (%)
	2022-06-30 (w tys. EUR)	2021-12-31 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	53 417	59 860	-10,8%
Aktywa trwałe, w tym:	10 559	39 495	-73,3%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	10 223	36 454	-72,0%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	177	2 782	-93,6%
Aktywa obrotowe, w tym:	42 858	20 365	110,4%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	17 936	1 031	1638,9%
<i>Zapasy</i>	813	845	-3,9%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	2 204	710	210,6%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	21 905	17 779	23,2%
Pasywa razem	53 417	59 860	-10,8%
Kapitały własne razem, w tym:	25 201	31 453	-19,9%
<i>Kapitał podstawowy</i>	192	573	-66,6%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	211	215	-1,7%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	0	-62 828	-100,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-5 963	-6 068	-1,7%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 385	-1 357	2,0%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	32 146	100 918	-68,1%
Zobowiązania razem, w tym:	28 216	28 408	-0,7%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	14 225	16 179	-12,1%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	13 991	12 229	14,4%

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

	2022-06-30	2021-12-31
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	52,8%	47,5%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	26,6%	27,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	22,2%	20,9%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3,4%	5,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	1,1%	1,0%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	26,2%	20,4%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	14,2%	13,6%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	10,7%	6,1%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1,2%	0,8%

Struktura zobowiązań zmieniła się nieznacznie w pierwszym półroczu 2022 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 27% na koniec grudnia 2021 roku do poziomu 26,6% na koniec czerwca 2022 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 20,4% do poziomu 26,2%.

Na koniec czerwca 2022 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 50,4% 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 uprawniających do wykonywania 17.404.946 głosów (słownie: siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć).

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

• REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ

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

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

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

• POWOŁANIE CZŁONKA RADY NADZORCZEJ

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

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

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

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

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

• INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI

W związku z ogłoszonym 5 lipca 2022 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1.672.591 (jeden milion sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt jeden) akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 12 do 25 lipca 2022 r. zostały złożone 152 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 7.554.438 (siedem milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzydzieści osiem) akcji Spółki.

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

• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

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

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

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

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

Od 2020 roku nieprzerwanie trwa pandemia COVID-19. Z uwagi na wygasający charakter pandemii oraz istotę tego zdarzenia, nie miała ona istotnego wpływu na wyniki Grupy za 1 połowę 2022 r.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. W spółce wspólnie kontrolowanej Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za pierwsze półrocze 2022 r. wyniosły 58,75 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 półroczu 2022 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. W spółce wspólnie kontrolowanej Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za pierwsze półrocze 2022 r. wyniosły 0,51 miliona złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych

nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.

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

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

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

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

7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

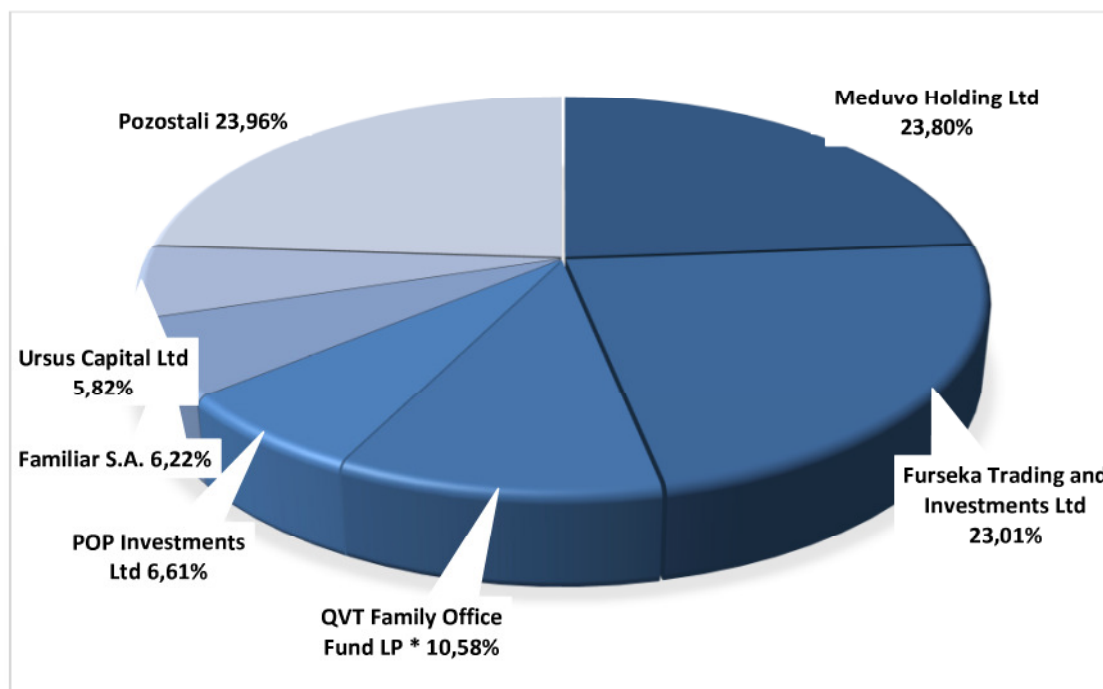
8. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Meduvo Holding Ltd	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 kwartalnym za I kwartał 2022, opublikowanym 30 maja 2022, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy nie zaszły zmiany.

Po dacie bilansowej tj. 29 lipca 2022 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 1.672.591 akcji Spółki (akcje własne).

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 publikacji raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

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

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

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

6 lutego 2019 w stosunku do spółki Celtic Investments Limited z siedzibą na Cyprze należącej do Grupy, wszczęto kontrolę celno-skarbową. Zakres kontroli obejmuje rzetelność deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 rok przez spółkę Blaise Investments sp. z o.o., która w wyniku połączenia transgranicznego, zakończonego 31 grudnia 2017 roku została przejęta przez spółkę Celtic Investments Limited. 29 czerwca 2020 roku spółka Celtic Investments Limited otrzymała postanowienie o przekształceniu kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe. Postępowanie zostało zakończone decyzją z dnia 26 lutego 2021 roku, doręczoną do Celtic Investments Limited z siedzibą na Cyprze w dniu 29 marca 2021 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej CPD SA zawiera zobowiązanie wynikające z decyzji.

13. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

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

W dniu 30 czerwca 2022 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 11.897.325 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 30 czerwca 2022 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 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:

- Skutki trwającej i przedłużającej się agresji Rosji na terytorium Ukrainy
- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Kontynuacja wzrostu cen towarów i usług w Polsce i na świecie;;
- 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,
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- 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,
- Poziom najmu poszczególnych biurowców w portfelu grupy
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu spółkami i nieruchomościami,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Ryzyko związane w tłącą się pandemią COVID -19 na świecie.

II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za pierwsze półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. i skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe CPD SA za pierwsze półrocze zakończone 30 czerwca 2022 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD SA, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD SA, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku 2022 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Poznaniu.

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 R

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2022 R.
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska
Sp. z o.o. sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest CPD S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybetyki 7B, na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku (z późniejszymi zmianami) i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 29 września 2022 roku.

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska
Sp. z o.o. sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD Spółka Akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7b, na które składa się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku, skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku (z późniejszymi zmianami) i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 29 września 2022 roku.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2022 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za pierwsze półrocze 2022 roku

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

(dane finansowe niebadane, były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta)

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2022 roku

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

I Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony		
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	
			<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>		
Przychody ze sprzedaży	13	10 742	9 712	5 448	4 886
Koszty sprzedaży	14	(41)	(1 264)	354	(786)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		10 701	8 448	5 802	4 100
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(5 038)	(5 501)	(2 446)	(2 397)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(4 919)	(3 125)	(3 734)	(2 068)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(79)	(10)	(79)	(4)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	235	0	156
Pozostałe przychody	17	315	2 747	51	62
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(40 247)	(2 671)	(41 614)	(3 964)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	2 791	18 741	(3 129)	95
Odpisy aktualizujące wartość należności		7 271	854	7 260	858
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		0	293	0	0
WYNIK OPERACYJNY		(29 205)	20 011	(37 889)	(3 162)
Przychody finansowe	18	429	2 160	588	1 969
Koszty finansowe	18	(3 304)	(1 891)	(1 455)	(189)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(32 080)	20 280	(38 756)	(1 382)
Podatek dochodowy	19	5 613	(350)	6 137	197
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(26 467)	19 930	(32 619)	(1 185)
Wynik z działalności zaniechanej		0	0	0	0
WYNIK NETTO ROKU OBROTOWEGO		(26 467)	19 930	(32 619)	(1 185)
przypadający na akcjonariuszy Spółki		(26 467)	19 930	(32 619)	(1 185)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY					
Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków		(239)	270	(134)	345
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		0	0	0	0
Inne całkowite dochody		(239)	270	(134)	345
CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU		(26 706)	20 200	(32 753)	(840)
przypadające na akcjonariuszy Spółki		(26 706)	20 200	(32 753)	(840)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		(2,95)	1,13	(3,64)	(0,07)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		(2,95)	1,13	(3,64)	(0,07)

Colin William Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2022 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2022	31.12.2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	47 848	167 667
Rzeczowe aktywa trwałe		60	103
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	829	12 795
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		681	595
Należności długoterminowe	5	6	494
Aktywa trwałe		49 424	181 654
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	3 803	3 887
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	10 317	3 264
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	102 528	81 773
Aktywa obrotowe z wyłączeniem przeznaczonych do sprzedaży		116 648	88 924
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	27	83 952	4 744
Aktywa obrotowe		200 600	93 668
Aktywa razem		250 024	275 322

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2022 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	30.06.2022	31.12.2021
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	897	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	0	(288 973)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(6 482)	(6 243)
Skumulowane zyski		150 464	464 164
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		117 957	144 663
Udziały niekontrolujące		0	0
Kapitał własny razem		117 957	144 663
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 627	2 629
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	11	55 425	57 551
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	8 531	14 232
Zobowiązania długoterminowe		66 583	74 412
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	26 847	16 694
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	11	35 568	37 309
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		62 415	54 003
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	27	3 069	2 244
Zobowiązania krótkoterminowe		65 484	56 247
Zobowiązania razem		132 067	130 659
Pasywa razem		250 024	275 322

Colin William Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2022 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Elementy wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na 01.01.2021	2 637	(117 396)	(27 909)	(6 262)	987	432 991	285 048	0	285 048
Całkowite dochody (straty) okresu									
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	270	0	0	270	0	270
Wynik okresu	0	0	0	0	0	19 930	19 930	0	19 930
	0	0	0	270	0	19 930	20 200	0	20 200
Stan na 30.06.2021	2 637	(117 396)	(27 909)	(5 992)	987	452 921	305 248	0	305 248
Stan na 01.01.2022	2 637	(288 973)	(27 909)	(6 243)	987	464 164	144 663	0	144 663
Transakcje z właścicielami									
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 740)	288 973	0	0	0	(287 233)	0	0	0
	(1 740)	288 973	0	0	0	(287 233)	0	0	0
Całkowite dochody (straty) okresu									
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(239)	0	0	(239)	0	(239)
Strata okresu	0	0	0	0	0	(26 467)	(26 467)	0	(26 467)
	0	0	0	(239)	0	(26 467)	(26 706)	0	(26 706)
Stan na 30.06.2022	897	0	(27 909)	(6 482)	987	150 464	117 957	0	117 957

Colin William Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2022 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		
	(32 080)	20 280
Korekty działalności operacyjnej	20	38 016
		(18 893)
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	5 936	1 387
Odsetki zapłacone	(1 089)	(1 453)
Zapłacony podatek dochodowy	(87)	(6 275)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 760	(6 341)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	(2 811)	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	(13)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	0	73 213
Srodki pieniężne wspólnego przedsięwzięcia objętego konsolidacją	0	143
Otrzymane odsetki	0	1
	14 938	15 069
Wpływy z obniżenia wkładu własnego wspólnych przedsięwzięć	5 880	0
Wpływy z zaliczek na udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	18 007	88 413
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Nabycie pochodnych instrumentów finansowych	0	(580)
Splata kredytów i pożyczek	(2 012)	(9 225)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 012)	(9 805)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20 755	72 267
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku	81 773	170 146
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	102 528	242 413

Colin William Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

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

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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 30 czerwca 2022 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Ze względu na błąd rachunkowy dane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 zawarte w opublikowanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2021 roku były nieprawidłowe. W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zawarto poprawne dane za ten okres, w związku z czym nie są one spójne z danymi w opublikowanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2021 roku.

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:

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

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

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

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022.

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

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

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W pierwszym półroczu 2022 r. Grupa poniosła stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 40.247 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 należącą 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. Obecnie realizowane jest drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmujące w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku wszystkie mieszkania w tym projekcie zostały 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. Całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w odpowiednio w I i II etapie. Na dzień bilansowy zawarto umowy na sprzedaży wszystkich mieszkań w etapie I oraz 190 mieszkań w etapie II.

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 8.

Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych

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

Instrumenty pochodne wyceniane są przez bank Santander według wartości godziwych. Rezultat wyceny odnoszony jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w koszty lub przychody finansowe.

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

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

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

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

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

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

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego**

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3 Zarządzanie ryzykiem finansowym - c.d.*****Ryzyko zmian stóp procentowych***

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

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

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

Ryzyko płynności

W pierwszym półroczu 2022 wzrósł poziom środków pieniężnych Grupy. Wynikało to głównie z wycofania wkładów oraz otrzymania zaliczek na udział w zysku wspólnego przedsięwzięcia.

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

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

	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 31.12.2021
Stan na początku roku	167 667	165 618
Nakłady inwestycyjne	2 811	708
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem ze wspólnego przedsięwzięcia	0	2 464
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze zbytą nieruchomością	(220)	(75)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(3 069)	(2 244)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	(3)	(3)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(80 883)	(2 500)
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(40 247)	3 699
Pozostałe reklasyfikacje	1 792	0
Stan na koniec okresu	47 848	167 667

W okresie sprawozdawczym spadek salda nieruchomości inwestycyjnych wynikał głównie z przeniesienia nieruchomości do aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz przeszacowania do wartości godziwej.

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	2 772	2 726
- pozostałych	24	69
	2 796	2 795

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30.06.2022	31.12.2021
Należności handlowe	1 355	1 160
Należności publicznoprawne	1 902	1 271
Należności od jednostek powiązanych	6 029	231
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 025	602
Należności pozostałe	6	0
Należności krótkoterminowe	10 317	3 264
Należności długoterminowe	6	494
Razem należności	10 323	3 758

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

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
Na początku roku	3 887	3 601
Zbycie	(57)	(353)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	679
Różnice kursowe	(27)	(40)
	3 803	3 887

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 906	75 254
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	71 428	3 234
Krótkoterminowe depozyty bankowe	22 194	3 285
	102 528	81 773

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to w głównej mierze kwoty zablokowane w związku ze skupem akcji własnych. Ponadto są 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.

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

	30.06.2022	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.	829	1 105
c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	0	11 690
	829	12 795

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

	30.06.2022	31.12.2021
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	85
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	0	26
Przekształcenie wspólnego przedsięwzięcia w jednostkę zależną	0	(111)
Bilans na koniec okresu	0	0

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

	30.06.2022	31.12.2021
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	(276)	18 025
Pozostałe korekty	0	(16 920)
Bilans na koniec okresu	829	1 105

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

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	11 690	27 136
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	0	3 514
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(11 093)	(11 253)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	0	(5 278)
Udział grupy w wypłatach z zysku	(11 336)	(8 545)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	(1 668)	(1 415)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	6 541	7 531
Pozostałe korekty	5 866	0
Bilans zamknięcia	0	11 690

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

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

Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	30.06.2022	31.12.2021
Suma aktywów	0	0
Zobowiązania razem	0	0
Aktywa netto	0	0

Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	30.06.2022	31.12.2021
Wynik działalności kontynuowanej	0	(58)

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.

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

Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe razem	752	659
Podatek odroczony	752	659
Aktywa obrotowe razem	5 436	6 109
Zapasy	0	354
Należności	106	1 963
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 330	3 792
Suma aktywów	6 188	6 768

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 531	4 558
---	-------	-------

Aktywa netto	1 657	2 210
---------------------	--------------	--------------

% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
---	------------	------------

Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	829	1 105
--	------------	--------------

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	532	68 047
Koszt z tytułu odsetek	0	3
Wynik działalności kontynuowanej	(552)	22 492

c) *Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.**Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej*

	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe razem	261	261
Środki trwałe	261	261
Aktywa obrotowe razem, w tym:	65 424	84 345
Zapasy	41 959	73 809
Należności	662	539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 803	9 997
Suma aktywów	65 685	84 606
Zobowiązania długoterminowe	6 656	3 753
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	70 763	60 810
Zobowiązania razem	77 419	64 563
Aktywa netto	(11 734)	20 043
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	58%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	0	11 690

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	30.06.2022	31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	59 530	82 046
Koszt z tytułu odsetek	5	8
Wynik działalności kontynuowanej	13 083	12 912

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Akcje zwykłe serii AA	8 966	26 371	897	2 637
Razem	8 966	26 371	897	2 637

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.

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
Kaucje najemców	2 627	2 629

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania handlowe	400	1 046
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	7
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	11 368	10 236
Kaucje najemców	225	230
Pozostałe zobowiązania	12 861	503
Otrzymane zadatki	0	2 506
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 993	2 166
	26 847	16 694

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing

	30.06.2022	31.12.2021
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	53 122	51 957
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 303	5 594
	55 425	57 551
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	35 568	37 309
	35 568	37 309
Kredyty i pożyczki razem	90 993	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 55 505 tys. PLN oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 33 185 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 wygaś, 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 użytkownika wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych.

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	1 908	1 379
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 908)	(1 379)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 439	15 611
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 908)	(1 379)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	8 531	14 232

13 Przychody według rodzajów

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Przychody z najmu	6 115	5 538	3 098	2 733
Sprzedaż zapasów	57	385	0	297
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	476	371	219	182
Usługi związane z najmem	4 076	3 395	2 122	1 665
Usługi księgowo	18	23	9	9
	10 742	9 712	5 448	4 886

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

14 Koszt sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Wartość sprzedanych zapasów	113	367	56	275
Koszt wykonanych usług	(72)	897	(410)	511
	41	1 264	(354)	786

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

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Koszty pracownicze	1 475	2 053	725	955
Utrzymanie nieruchomości	2 743	2 779	1 303	1 280
Podatki od nieruchomości	459	426	248	207
Użytkowanie wieczyste	318	170	149	(88)
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	43	73	21	43
	5 038	5 501	2 446	2 397

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Usługi doradcze	2 987	1 085	2 281	841
Usługi prawne	886	637	734	393
Wynagrodzenie audytora	83	75	45	62
Podatki	32	157	18	136
Utrzymanie biura	285	314	182	209
Pozostałe usługi	557	740	426	355
Nieodliczany VAT	89	117	48	72
	4 919	3 125	3 734	2 068

17 Pozostałe przychody

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Rozwiązanie rezerw	262	273	0	0
Otrzymane kary i odszkodowania	51	1 897	51	43
Pozostałe	2	577	0	19
	315	2 747	51	62

18 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(1 086)	(978)	(428)	(498)
- Odsetki od zobowiązań podatkowych	(340)	(272)	(207)	(143)
- Odsetki z tytułu leasingu	(195)	(290)	(98)	(287)
- Pozostałe	0	(202)	0	(103)
Wycena kosztu zamortyzowanego	(211)	(149)	(211)	(63)
Różnice kursowe netto	(1 472)	0	(511)	905
Koszty finansowe	(3 304)	(1 891)	(1 455)	(189)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	249	1	230	0
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	63	0	0	0
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	86	212	355	112
Pozostałe przychody finansowe	31	92	3	2
Różnice kursowe netto	0	1 855	0	1 855
Przychody finansowe	429	2 160	588	1 969

19 Podatek dochodowy

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	88	6 275	45	6 234
Podatek odroczoney	(5 701)	(5 925)	(6 182)	(6 431)
	(5 613)	350	(6 137)	(197)

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	43	73
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(212)	221
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	40 247	2 671
– przeszacowania aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(293)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(2 791)	(1 822)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	(235)
– kosztów z tytułu odsetek	1 098	1 484
– przychodów z tytułu odsetek	0	(1)
– różnic kursowych	1 425	(2 650)
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych	(86)	(213)
– inne korekty - środki pieniężne jednostki przeznaczonej do sprzedaży		
– inne korekty	2	0
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(2 685)	12 796
– zmiana stanu zapasów	57	353
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	918	(31 277)
	38 016	(18 893)

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:

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	901	889
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	35	276
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	4 680	601
Łączne należności	19	19
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
Przychody		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	0	8
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	10	124
<i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	555	301
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	23	30
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	19	0

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
Należności		
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	3	16
<i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	6 029	215
Zobowiązania		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	0	7

22 Wyplata dywidendy

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

23 Zysk na akcję

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(26 467)	19 930	(32 619)	(1 185)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	17 671	8 966	17 671
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(2,95)	1,13	(3,64)	(0,07)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	(26 467)	19 930	(32 619)	(1 185)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	17 671	8 966	17 671
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	(2,95)	1,13	(3,64)	(0,07)
			30.06.2022	31.12.2021
Aktywa netto według wartości księgowej			117 957	144 663
Liczba akcji zwykłych (w tys.)			8 966	8 966
Aktywa netto na jedną akcję			13,16	16,13

24 Zobowiązania warunkowe

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

25 Segmenty operacyjne

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

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

26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**27 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży****Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży**

	30.06.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	80 883	2 500
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	3 069	2 244
	83 952	4 744

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

Kredyty i pożyczki, w tym leasing	3 069	2 244
	3 069	2 244

Aktywa netto grupy do zbycia

	80 883	2 500
--	---------------	--------------

W okresie sprawozdawczym spółka zależna Antigo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła przyręczone umowy sprzedaży praw użytkowania wieczystego części należących do niej działek położonych w Warszawie, wykazywanych jako aktywa przeznaczone do zbycia. Z kolei w okresie sprawozdawczym do aktywów przeznaczonych do zbycia zaklasyfikowano Budynek biurowy Iris należący do Belise Investments Sp. z o.o.

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

22 sierpnia 2022 roku Lakia Investments sp. z o.o. spłaciła w całości kredyt zaciągnięty w mBanku Hipotecznym SA.

16 września 2022 roku Robin Investments Sp. z o.o. zawarła warunkową przedwstępną umowę zbycia nieruchomości biurowej Aquarius. Strony ustaliły termin zawarcia umowy przenoszącej własność do 9 stycznia 2023 roku.

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

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

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

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

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

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nota	1/1/2022-	1/1/2021-	1/4/2022-	1/4/2021-
	30/6/2022	30/6/2021	30/6/2022	30/6/2021
	<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>			
Przychody ze sprzedaży usług	12	78	6	39
Koszty administracyjne	29.11 (1 604)	(1 940)	(818)	(1 026)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	29.12 (22 845)	9 772	(22 743)	6 040
WYNIK OPERACYJNY	(24 437)	7 910	(23 555)	5 053
Przychody finansowe	29.12 12 222	99 551	11 464	99 512
Koszty finansowe	29.12 (1 306)	(19 190)	(1 180)	(19 066)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM	(13 521)	88 271	(13 271)	85 499
Podatek dochodowy	(736)	133	(592)	225
WYNIK NETTO	(14 257)	88 404	(13 863)	85 724
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY	0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU	(14 257)	88 404	(13 863)	85 724
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10 (1,59)	5,00	(1,55)	4,85
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10 (1,59)	5,00	(1,55)	4,85

Collin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/6/2022	31/12/2021
AKTYWA			
Aktywa trwale			
Należności długoterminowe	29.6	26 278	37 657
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	29.5	4 241	19 993
Aktywa trwale razem		30 519	57 650
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.7	10 089	22 276
- należności i pożyczki		10 014	22 270
- rozliczenia międzyokresowe		75	6
Należności z tytułu podatku dochodowego		195	195
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		83 801	64 384
Aktywa obrotowe razem		94 085	86 855
Aktywa razem		124 604	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		389 802	677 034
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(247 766)	(233 509)
Kapitał własny razem		116 011	130 268
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 680	4 944
Zobowiązania długoterminowe razem		5 680	4 944
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	29.9	2 758	9 069
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		155	224
Zobowiązania krótkoterminowe razem		2 913	9 293
Pasywa razem		124 604	144 505

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2021		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(332 546)	202 808
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	88 404	88 404
		0	0	0	0	0	88 404	88 404
Stan na 30/06/2021/niebadane		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(244 142)	291 212
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	(171 577)
		0	(171 577)	0	0	0	0	(171 577)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0		0	99 037	99 037
		0	0	0	0	0	99 037	99 037
Stan na 31/12/2021		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268
Stan na 1/1/2022		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268
Umorzenie akcji własnych	29.8	(1 740)	288 972	(287 232)	0	0	0	0
		(1 740)	288 972	(287 232)	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(14 257)	(14 257)
		0	0	0	0	0	(14 257)	(14 257)
Stan na 30/06/2022/niebadane		897	0	389 802	(27 909)	987	(247 766)	116 011

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
	<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej				
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.13	4 221	97 102	4 239
Zapłacony podatek dochodowy		0	(5 726)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 221	91 376	4 239
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej				
Zwrot wkładu od jednostki współzależnej	29.5	14 938	15 069	0
Inwestycje w jednostki zależne	29.5	(400)	(16 614)	(400)
Udzielone pożyczki		(205)	(10 836)	(33)
Zwrot pożyczek udzielonych		6 492	106 538	4 723
Odsetki otrzymane		775	32 578	775
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		21 600	126 735	5 065
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Splata kapitału pożyczek	29.9	(3 774)	(6 774)	(3 034)
Splata odsetek od pożyczek		(2 630)	0	(2 630)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(6 404)	(6 774)	(6 003)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		19 417	211 337	3 640
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		64 384	15 529	80 161
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		83 801	226 866	83 801

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

CPD S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30/6/2022	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%	105 400	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 400)	(105 000)
Celtic Asset Management (*)	Polska	100%	0	0
Challange Eighteen	Polska	100%	5 032	5 032
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(1 934)	(1 566)
Imes Poland	Polska	100%	0	23 769
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	(23 769)
Antigo Investments	Polska	100%	16 614	16 614
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(15 472)	(15 026)
Ursa Sky Smart City	Polska	49%	1	14 939
Ursus Development	Polska	100%	5	5
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(5)	(5)
			4 241	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.

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

29.6 Należności długoterminowe

	30/6/2022	31/12/2021
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	77 995	63 073
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(51 717)	(25 416)
	26 278	37 657

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.06.2022

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Rok udzielenia	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Belise Investments	PLN	2012	9 861	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
Belise Investments	PLN	2014	10 196	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.09.2024
Celtic Asset Management	PLN	2015	454	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 12.02.2025
Elara Investments	PLN	2012	141	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
HUB Developments	PLN	2012	1 110	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
Gaston Investment	PLN	2010	146	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
Gaston Investment	PLN	2013	1 432	3M WIBOR	0,75%	na żądanie, nie później niż 01.10.2023
Ursus Gaston Investments Sp. z o.o. Sp.k.	PLN	2022	10	3M WIBOR	2,00%	na żądanie, nie później niż 31.03.2027
Lakia Enterprises Limited	PLN	2012	2 926	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2014	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2015	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			26 278			

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.6 Należności długoterminowe - cd.

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2021

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

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

29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/6/2022	31/12/2021
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	1 734	20 262
- pożyczka	27 740	47 698
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(26 005)	(27 437)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	8 256	1 985
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	24	23
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	75	6
Należności krótkoterminowe	10 089	22 276

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.06.2022

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Antigo Investments	2012	PLN	513	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 16.10.2022
Elara Investments	2013	PLN	1 222	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.01.2023
			1 734			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2021

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

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

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	30/6/2022	31/12/2021	30/6/2022	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 akcjonariuszom Spółki szczególnych uprawnień, w tym uprzywilejowania co do głosu ani co do powoływania członków organów Spółki. Akcjonariusze Spółki nie posiadają akcji dających specjalne uprawnienia kontrolne.

29.9 Pożyczki

	30/6/2022	31/12/2021
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	2 758	9 069
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	2 758	9 069
	2 758	9 069

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku pożyczka od spółki Lokia Enterprises została spłacona; saldo pożyczki od spółki Lokia Investments wynosi 890 tys. PLN (kapitał: 68 tys. PLN, odsetki: 822 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 2 626 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 869 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 269 tys. PLN).

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.10 Zysk na jedną akcję

	1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
Zysk/strata netto okresu	(14 257)	88 404	(13 863)	85 724
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	17 671	8 966	17 671
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(1,59)	5,00	(1,55)	4,85
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	(14 257)	88 404	(13 863)	85 724
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	17 671	8 966	17 671
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(1,59)	5,00	(1,55)	4,85

29.11 Koszty administracyjne

	1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
Usługi doradcze	113	68	56	54
Wynagrodzenia	1 223	1 612	571	784
Wynagrodzenie audytora	83	75	83	75
Nieodliczany VAT	71	65	44	53
Pozostałe usługi	114	120	64	60
	1 604	1 940	818	1 026

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

	1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(22 845)	9 772	(22 743)	6 040

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

	1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	199	0	190	0
Otrzymane dywidendy	11 452	99 100	10 780	99 100
Pozostałe przychody finansowe	496	451	468	451
Różnice kursowe netto	74	0	25	(39)
Przychody finansowe	12 221	99 551	11 463	99 512
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	93	240	45	116
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	1 213	18 863	1 135	18 863
Pozostałe koszty finansowe	0	87	0	87
Różnice kursowe netto	0	0	0	0
Koszty finansowe	1 306	19 190	1 180	19 066

29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(13 521)	88 271	(13 271)	85 499
Korekty z tytułu:				
- kosztów z tytułu odsetek	93	240	45	116
- wynik z wyceny pożyczek	22 845	(9 772)	22 743	(6 040)
- utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	1 213	18 863	1 135	18 863
Zmiany w kapitale obrotowym:				
- zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	(6 341)	(445)	(6 350)	(408)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	(68)	(55)	(63)	(32)
	4 221	97 102	4 239	97 998

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	35	276	16	138
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	892	877	448	436

b) Transakcje z jednostkami zależnymi

Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>	28	0	0	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0	0	0
<i>6/150 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0	0	0
<i>7/120 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0	0	0
<i>12/132 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0	0	0
<i>13/155 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0	0	0
<i>16/88 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	5	0	2
<i>18 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	6	0	2
<i>19/97 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0	0	0
<i>20/140 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0	0	0
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	15	31	0	22
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	987	126	786	69
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>	25	9	15	4
<i>Celtic Investments Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	2	2	2	1
<i>Challenge Eighteen</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	39	0	5
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	87	28	54	14
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	146	118	85	59
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>	66	22	40	11
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	683	229	418	115
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	12	12	6	6
<i>Mandy Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	444	149	272	75
<i>Ursus Development</i>	<i>jednostka zależna</i>	31	593	19	108

CPD S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

		1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021	1/4/2022- 30/6/2022	1/4/2021- 30/6/2021
Koszty					
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	15	18	7	5
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	37	30	13	15
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	42	14	25	7
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	178	0	89
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	4	5	2	3
Zobowiązania		30/6/2022	31/12/2021		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	3 763		
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	890	3 479		
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 869	1 827		
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2	9		
Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		30/6/2022	31/12/2021		
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>	5 909	94		
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	513	2 185		
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	22 397	26 750		
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>	454	459		
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 363	2 100		
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 579	48		
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 110	2 053		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	2 926	26 210		
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	5	2		
<i>Ursus Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	10	0		
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi					
Koszty		1/1/2022- 30/6/2022	1/1/2021- 30/6/2021		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>		29	30		

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

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

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

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

Zarówno COVID-19, jak i wojna na Ukrainie wraz z polityką fiskalną polskiego rządu wpływają na stopę inflacji w Polsce, która ostatnio wzrosła do 15% w ujęciu rocznym, co skłoniło Narodowy Bank Polski do podniesienia stóp procentowych. Wpływa to na zdolność kredytową potencjalnych klientów lokali mieszkalnych w Polsce, którzy często potrzebują finansowania bankowego, aby pozwolić sobie na zakup mieszkania. Wszystkie czynniki mogą również wpływać na apetyt na ryzyko inwestorów instytucjonalnych. W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 jak i wojna na Ukrainie nie miały dotąd istotnego bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy CPD w pierwszym półroczu 2022 roku, a przez to nie miały istotnego wpływu na wyniki CPD S.A. Pandemia COVID-19 może mieć pośredni wpływ na wyniki CPD S.A. poprzez wpływ na działalność jednostek zależnych od Spółki. Zarząd Spółki monitoruje zmieniającą się sytuację i jej wpływ na sytuację finansową i działalność Spółki oraz Grupy CPD.

29.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

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