

# RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2019



**CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R

---

**CPD S.A.**

**RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.**

**SPIS TREŚCI**

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI .....	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CpD .....	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	6
4.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	12
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	15
6.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	15
7.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE ....	15
8.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH.....	15
9.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU .....	15
10.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....	17
11.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	17
12.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE .....	18
13.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU .....	18
14.	INNE ISTOTNE INFORMACJE .....	19
15.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW .....	19
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2019 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.....	20

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

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

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

**2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 26 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

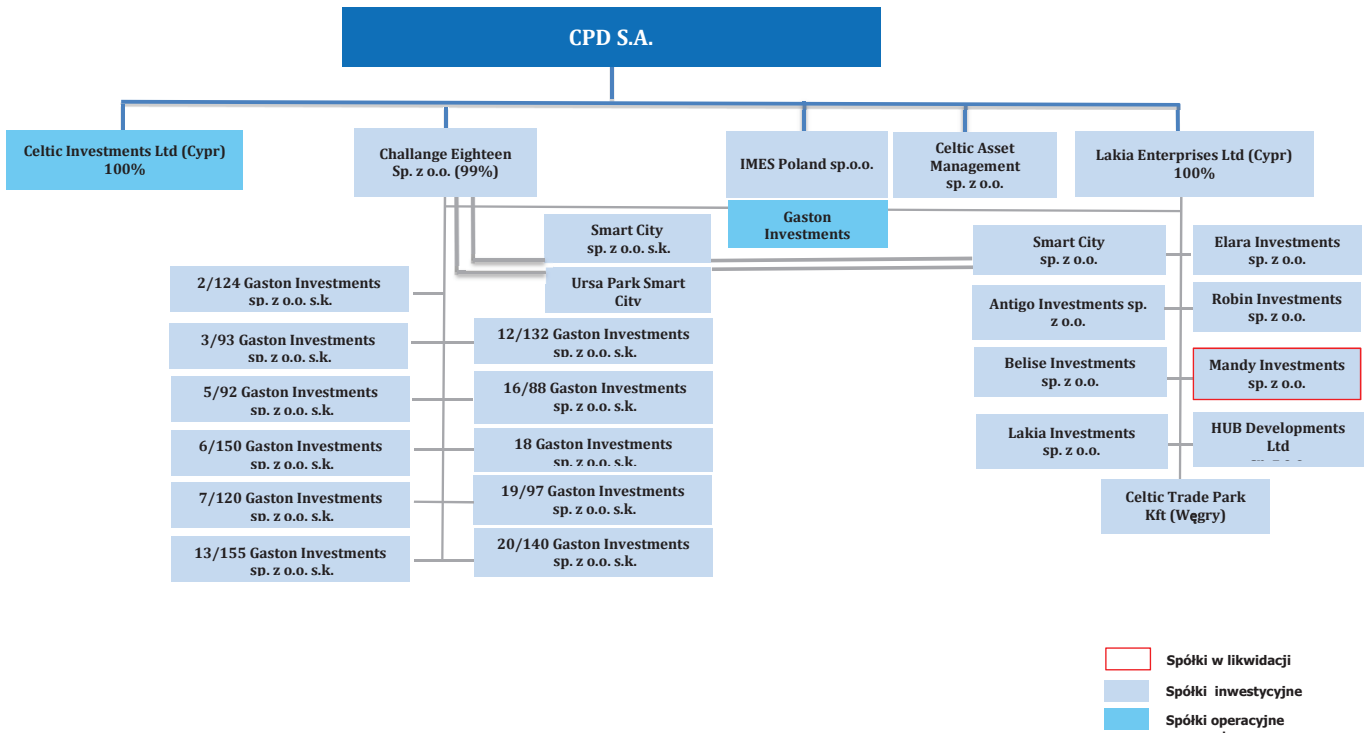
W okresie sprawozdawczym, w strukturze Grupy CPD nie zaszły zmiany.

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

**CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 31 marca 2019 r.



## 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.01.2019 do 31.03.2019	Od 01.01.2018 do 31.03.2018	Zmiana
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	4 875	7 494	-34,9%
Koszt własny sprzedaży	-398	-3 167	-87,4%
<i>W tym: koszt sprzedanych zapasów</i>	0	-2 506	-100,0%
<i>koszt wykonanych usług</i>	-398	-661	-39,8%
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>4 477</b>	<b>4 327</b>	<b>3,5%</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 218	-1 759	26,1%
Koszty administracyjne - pozostałe	-2 069	-1 455	42,2%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-62	-73	-15,1%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	-9 335	-100,0%
Pozostałe przychody	1 123	138	713,8%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	460	1 214	-62,1%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-744	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	4 716	304	1451,3%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-83	-108	-23,1%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	20 317	-100,0%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>5 600</b>	<b>13 570</b>	<b>-58,7%</b>
Przychody finansowe	429	366	17,2%
Koszty finansowe	-1 141	-2 145	-46,8%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>4 888</b>	<b>11 791</b>	<b>-58,5%</b>
Podatek dochodowy	4 806	-1 036	-563,9%
<b>Zysk netto</b>	<b>9 694</b>	<b>10 755</b>	<b>-9,9%</b>
Podstawowy zysk na 1 akcję w PLN	0,37	0,27	36,4%
Rozwodniony zysk na 1 akcję w PLN	0,37	0,27	36,4%

W pierwszym kwartale 2019 roku Grupa CPD SA zanotowała zysk netto w kwocie 9,7 mln PLN, co oznacza pogorszenie wyniku netto o 1,1 mln PLN w porównaniu do pierwszego kwartału 2018 roku.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w pierwszym kwartale 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku 2018, główną rolę odegrały zmniejszenie zobowiązania z

## **CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.

---

tytułu podatku odroczonego w kwocie 4,9 mln PLN, wzrost udziału w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 4,4 mln PLN, spadek kosztów finansowych w kwocie 1 mln PLN oraz wzrost pozostałych przychodów operacyjnych w kwocie 1 mln PLN.

Spadek zobowiązania z tytułu podatku odroczonego był rezultatem spadku stawki podatku dochodowego w przypadku spółek CPD SA, Lafia Investments Sp. z o.o. oraz Robin Investments Sp. z o.o. Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć zwiększył się, ponieważ w pierwszym kwartale 2019 roku spółka wspólnie kontrolowana Ursa Park przekazała część mieszkań i lokali nabywcom. Spadek kosztów finansowych był wynikiem braku znaczących wahań kursu EUR/PLN w pierwszym kwartale 2019 roku. Natomiast wzrost pozostałych przychodów operacyjnych wynikał z rozwiązania rezerw na ryzyka podatkowe.

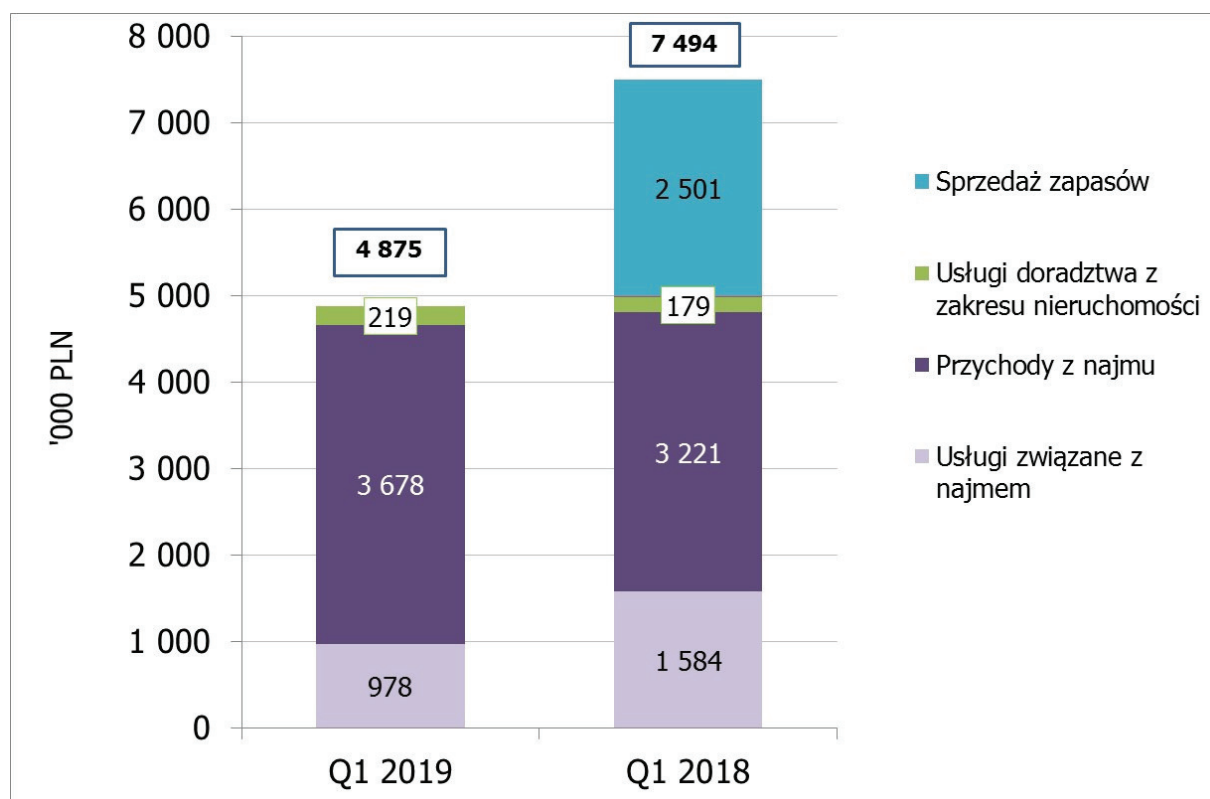
Natomiast głównym negatywnym czynnikiem był wzrost kosztów operacyjnych w kwocie 1,1 mln PLN. Jedną z przyczyn tego wzrostu był fakt, że zarząd spółki CPD SA dokonał szczegółowej analizy środków trwałych należących do Grupy i w przypadku kilku środków trwałych dokonał ich likwidacji.

**Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 29 marca 2019, to jest 4,3013. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 30 marca 2018, to jest 4,2085.**

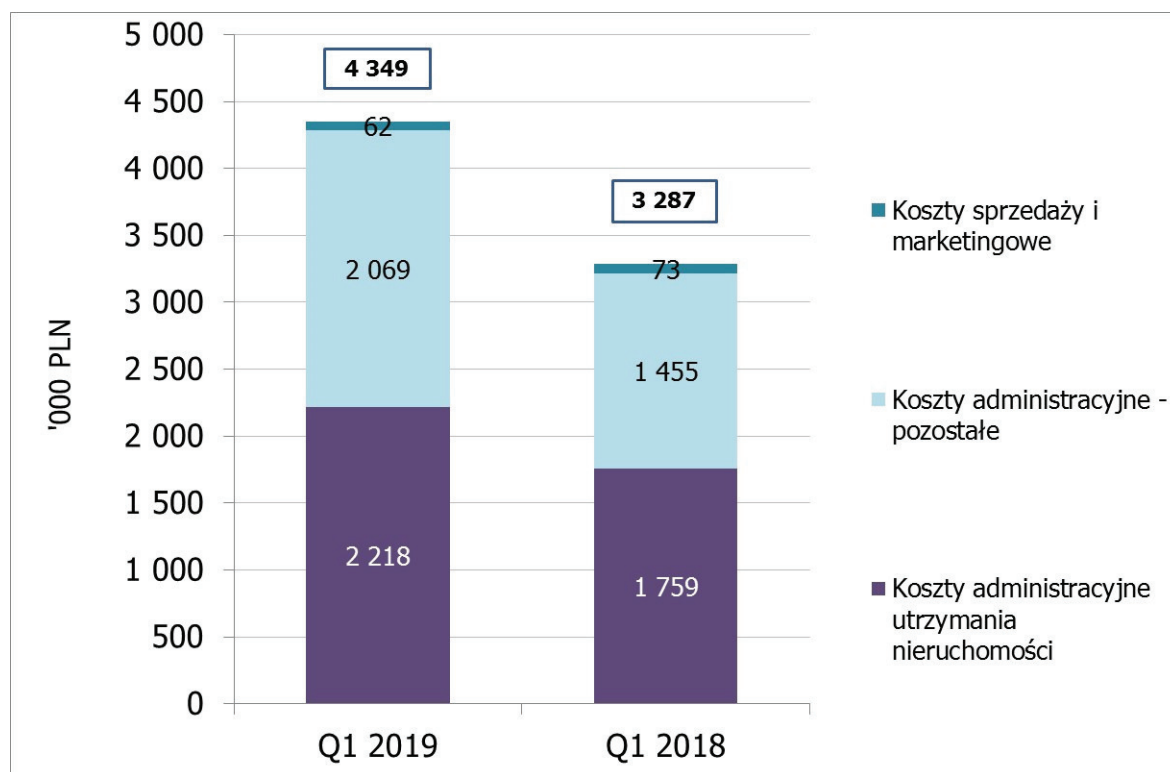


	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.01.2019	Od 01.01.2018	Zmiana
	do 31.03.2019	do 31.03.2018	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
<b>Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów</b>			
Przychody ze sprzedaży	1 133	1 781	-36,4%
Koszt własny sprzedaży	-93	-753	-87,7%
W tym: koszt sprzedanych zapasów	0	-595	-100,0%
koszt wykonanych usług	-93	-157	-41,1%
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>1 041</b>	<b>1 028</b>	<b>1,2%</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-516	-418	23,4%
Koszty administracyjne - pozostałe	-481	-346	39,1%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-14	-17	-16,9%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 218	-100,0%
Pozostałe przychody	261	33	696,2%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	107	288	-62,9%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-173	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	1 096	72	1417,8%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-19	-26	-24,8%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	4 828	-100,0%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>1 302</b>	<b>3 224</b>	<b>-59,6%</b>
Przychody finansowe	100	87	14,7%
Koszty finansowe	-265	-510	-48,0%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>1 136</b>	<b>2 802</b>	<b>-59,4%</b>
Podatek dochodowy	1 117	-246	-553,9%
<b>Zysk netto</b>	<b>2 254</b>	<b>2 556</b>	<b>-11,8%</b>
Podstawowy zysk na 1 akcję w PLN	0,09	0,06	36,4%
Rozwodniony zysk na 1 akcję w PLN	0,09	0,06	36,4%

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2019 i 2018 roku.



Przychody ze sprzedaży spadły, ponieważ w pierwszym kwartale 2019 r. Grupa nie sprzedawała żadnych zapasów. Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w pierwszym kwartale 2019 i 2018 roku.



Wartość kosztów operacyjnych wzrosła na skutek likwidacji kilku środków trwałych w pierwszym kwartale 2019 roku.

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.03.2019 (w tys. PLN)	31.12.2018 (w tys. PLN)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>536 709</b>	<b>582 768</b>	<b>-7,9%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	246 066	256 574	-4,1%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	218 432	218 311	0,1%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	26 787	37 201	-28,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	290 643	326 194	-10,9%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	214 262	212 893	0,6%
<i>Zapasy</i>	2 937	2 915	0,8%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	12 755	7 981	59,8%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	60 689	102 405	-40,7%
<b>Pasywa razem</b>	<b>536 709</b>	<b>582 768</b>	<b>-7,9%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	293 577	326 879	-10,2%
<i>Kapitał podstawowy</i>	2 637	3 935	-33,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-43 010	-160 110	-73,1%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 506	-5 520	-0,3%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	366 378	515 496	-28,9%
Zobowiązania razem, w tym:	243 132	255 889	-5,0%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	93 534	99 186	-5,7%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	149 598	156 703	-4,5%

Na koniec marca 2019 r. wartość całkowitych aktywów Grupy obniżyła się o 8% w stosunku do stanu na koniec roku 2018. Spadek ten był spowodowany głównie skupem akcji własnych w celu umorzenia w kwocie 43 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 11% z powodu skupu akcji własnych w celu umorzenia. Saldo środków pieniężnych zmniejszyło się o 41,7 mln PLN.

Na koniec marca 2019 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 294 mln PLN, co stanowiło 55% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 45% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku (odpowiednio 56% i 44%). Spadek ten był spowodowany skupem akcji własnych w celu umorzenia.

W pierwszym kwartale 2019 roku wartość zobowiązań spadła o 5% między innymi na skutek spadku zobowiązania z tytułu podatku odroczonego oraz spłaty znacznej kwoty zobowiązań wobec kontrahentów.

**Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy**

**CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.

użyciu kursu NBP z 29 marca 2019, to jest 4,3013. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 30 marca 2018, to jest 4,2085.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.03.2019 (w tys. EUR)	31.12.2018 (w tys. EUR)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>124 778</b>	<b>138 474</b>	<b>-9,9%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	57 207	60 966	-6,2%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	50 783	51 874	-2,1%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	6 228	8 839	-29,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	67 571	77 508	-12,8%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	49 813	50 586	-1,5%
<i>Zapasy</i>	683	693	-1,4%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	2 965	1 896	56,4%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	14 109	24 333	-42,0%
<b>Pasywa razem</b>	<b>124 778</b>	<b>138 474</b>	<b>-9,9%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	68 253	77 671	-12,1%
<i>Kapitał podstawowy</i>	613	935	-34,4%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	229	235	-2,2%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-9 999	-38 044	-73,7%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 489	-6 632	-2,2%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 280	-1 312	-2,4%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	85 178	122 489	-30,5%
Zobowiązania razem, w tym:	56 525	60 803	-7,0%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	21 746	23 568	-7,7%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	34 780	37 235	-6,6%

W poniższej tabeli przedstawiono udział poszczególnych kategorii zobowiązań w sumie bilansowej

	31.03.2019	31.12.2018
<b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>	<b>45,3%</b>	<b>43,9%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>17,4%</b>	<b>17,0%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	14,3%	13,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,7%	3,3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,4%	0,4%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>27,9%</b>	<b>26,9%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,9%	0,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	17,6%	17,4%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	9,3%	8,7%

Również struktura zobowiązań uległa zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 17% na koniec grudnia 2018 r. do 17,4% na koniec marca 2019 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 26,9% według stanu na 31 grudnia 2018 r. do 27,9% na dzień 31 marca 2019 r. Powstałe różnice wynikają głównie ze zmniejszenia się sumy bilansowej na skutek skupu akcji własnych w celu umorzenia.

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

##### **• REJESTRACJA UMORZENIA AKCJI, OBNIŻENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO I ZMIANY STATUTU**

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

1. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego CPD S.A. i zmiany Statutu Spółki:
  - a. §4 ust. 1 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.637.113,10 zł (dwa miliony sześćset trzydzieści siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) i jest podzielony na 26.371.131 (dwadzieścia sześć milionów trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda.”
  - b. skreślono §4d Statutu Spółki.
2. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki:
  - a. §10 ust.5 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„5. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej, do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce lub podmiotem powiązany w rozumieniu międzynarodowych standardów rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Spółki.”
  - b. §11 ust. 2 pkt 7) Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„7) w przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki giełdowej i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką giełdową sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu: (i) oceny sytuacji Spółki z uwzględnieniem oceny systemu kontroli

wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; (ii) sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej; (iii) oceny sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego; (iv) oceny racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki sponsoringowej i charytatywnej; (v) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.

---

### **• WYCOFANIE UMORZONYCH AKCJI SPÓŁKI Z DEPOZYTU KDPW**

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

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

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

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

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

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

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

### **• INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

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

20 marca 2019 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 3 305 886 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części – redukcja ofert została przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu i oferty sprzedaży zostały zredukowane średnio o około 83,42%.

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

### **• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

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

## **CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.

---

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

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 3 305 886 akcji) stanowią 12,54 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3 305 886 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (12,54 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

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

### **6. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH**

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

### **7. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

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

### **8. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH**

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

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

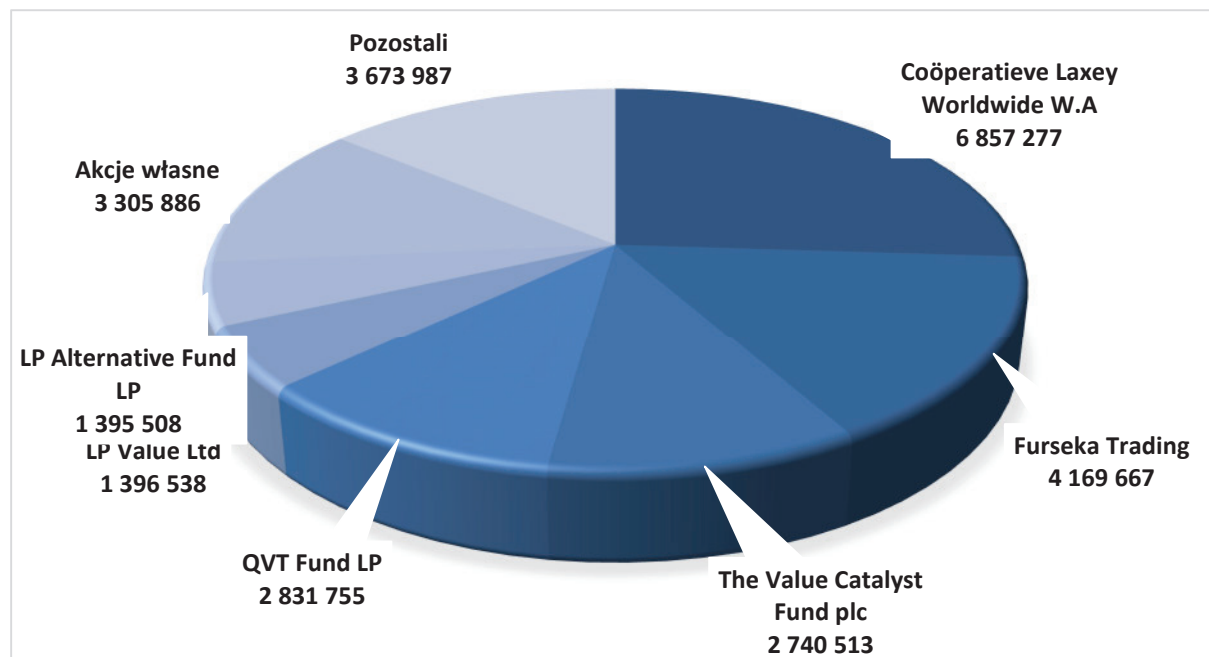
Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów



## CPD S.A.

### RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.

w Spółce (liczba akcji na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 ustawy o ofercie publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:



Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	6 857 277	Na okaziciela	6 857 277	29.73 %	26.00 %
Furseka Trading	4 169 667	Na okaziciela	4 169 667	18.08 %	15.81 %
The Value Catalyst Fund plc	2 740 513	Na okaziciela	2 740 513	11.88 %	10.39 %
QVT Fund LP	2 831 755	Na okaziciela	2 831 755	12.28 %	10.74 %
LP Value Ltd	1 396 538	Na okaziciela	1 396 538	6.05 %	5.30 %
LP Alternative Fund LP	1 395 508	Na okaziciela	1 395 508	6.05 %	5.29 %
Pozostali	3 673 987	Na okaziciela	3 673 987	15.93 %	13.93 %
Akcje własne	3 305 886	Na okaziciela	0 %	0 %	12.54 %

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

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

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2018 rok, opublikowanym 25 kwietnia 2019, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki nie zaszły zmiany.

## 10. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

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

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2018 roku, opublikowanym 25 kwietnia 2019, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące zaszły zmiany opisane powyżej.

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

## 11. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

- 9 listopada 2017 należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki. W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wszczęcia postępowania podatkowego i wydania decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka Zarząd postanowił nie ujmować zobowiązania z tego tytułu.
- 6 lutego 2019 w stosunku do spółki Celtic Investments Limited z siedzibą na Cyprze należącej do Grupy, wszczęto kontrolę celno-skarbową. Zakres kontroli obejmuje rzetelność deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 rok przez spółkę Blaise Investments sp. z o.o., która w wyniku połączenia transgranicznego, zakończonego 31 grudnia 2017 roku została przejęta

przez spółkę Celtic Investments Limited. Termin zakończenia kontroli celno-skarbowej wyznaczony został na nie później niż do 6 czerwca 2019.

## **12. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE**

Według stanu na 31 marca 2019 r. CPD SA poręczała na rzecz Santander Bank Polska SA wymagalną i należną płatność kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty Bankowi Santander przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 31 marca 2019 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 15.563.125 EUR.

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

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

## **13. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

Na dzień 31 marca 2019 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2019 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2019 roku w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

**14. INNE ISTOTNE INFORMACJE**

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

**15. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW**

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

- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Prowadzenie prac budowlanych w kolejnym etapie projektu Smart City Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnosiłowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja kolejnego etapu projektu Smart City Ursus
- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Obserwowany na rynku deweloperskim wzrost cen prac budowlanych.

**CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.

---

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2019 R.  
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku  
wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym  
CPD S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

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

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2019 (niebadane)	31/03/2018 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	13	4 875	7 494
Koszty sprzedaży	14	( 398)	(3 167)
<b>WYNIK NA SPRZEDAŻY</b>		<b>4 477</b>	<b>4 327</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(2 218)	(1 759)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(2 069)	(1 455)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		( 62)	( 73)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	(9 335)
Pozostałe przychody	17	1 123	138
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	460	1 214
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	4 716	304
Odpisy aktualizujące wartość należności		( 83)	( 108)
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		( 744)	0
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych		0	20 317
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>5 600</b>	<b>13 570</b>
Przychody finansowe	18	429	366
Koszty finansowe	18	(1 141)	(2 145)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>4 888</b>	<b>11 791</b>
Podatek dochodowy	19	4 806	(1 036)
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>9 694</b>	<b>10 755</b>
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		14	31
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>9 708</b>	<b>10 786</b>
<b>Zysk</b>			
przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej		<b>9 694</b>	<b>10 755</b>
<b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>			
przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		<b>9 708</b>	<b>10 786</b>
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej:			
- z działalności kontynuowanej		9 708	10 786
- z działalności zaniechanej		0	0
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	23	0,37	0,27
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		0,37	0,27

Wszystkie całkowite dochody okresu przypadają w pełnej wysokości na akcjonariuszy jednostki dominującej.

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku stanowią jego integralną część.



## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/03/2019 (niebadane)	31/12/2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	4	218 432	218 311
Rzeczowe aktywa trwałe		462	512
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	26 787	37 201
Należności długoterminowe		385	550
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>246 066</b>	<b>256 574</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6	2 937	2 915
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	12 755	7 981
- należności i pożyczki		7 417	4 915
- rozliczenia międzyokresowe		5 338	3 066
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	60 689	102 405
		<b>76 381</b>	<b>113 301</b>
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		214 262	212 893
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>290 643</b>	<b>326 194</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>536 709</b>	<b>582 768</b>

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd**

	Nota	31/03/2019 (niebadane)	31/12/2018
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>			
Kapitał podstawowy	9	2 637	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(43 010)	(160 110)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	11	(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 506)	(5 520)
Skumulowane zyski (straty)		366 378	515 496
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>293 577</b>	<b>326 879</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 286	2 305
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	76 780	77 489
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	14 468	19 392
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>93 534</b>	<b>99 186</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	94 708	101 244
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	4 770	4 893
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>99 478</b>	<b>106 137</b>
Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		50 120	50 566
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>243 132</b>	<b>255 889</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>536 709</b>	<b>582 768</b>

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczkowska  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
John Purcell  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku stanowią jego integralną część.

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD SA	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
<b>Stan na 01/01/2018</b>	<b>3 935</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(17 199)</b>	<b>(5 458)</b>	<b>987</b>	<b>517 363</b>	<b>471 719</b>
<b>Całkowite dochody okresu</b>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(14)	0	0	(14)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	10 755	10 755
	0	0		(14)	0	10 755	10 741
<b>Stan na 31/03/2018 /niebadane</b>	<b>3 935</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(17 199)</b>	<b>(5 472)</b>	<b>987</b>	<b>528 118</b>	<b>482 460</b>
<b>Stan na 01/01/2018</b>	<b>3 935</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(17 199)</b>	<b>(5 458)</b>	<b>987</b>	<b>517 363</b>	<b>471 719</b>
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(142 911)	0	0	0	(142 911)
	0	0	(142 911)	0	0	0	(142 911)
<b>Całkowite dochody okresu</b>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(62)	0	0	(62)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(1 867)	(1 867)
	0	0	0	(62)	0	(1 867)	(1 929)
<b>Stan na 31/12/2018</b>	<b>3 935</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(160 110)</b>	<b>(5 520)</b>	<b>987</b>	<b>515 496</b>	<b>326 879</b>
<b>Stan na 01/01/2019</b>	<b>3 935</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(160 110)</b>	<b>(5 520)</b>	<b>987</b>	<b>515 496</b>	<b>326 879</b>
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 298)	0	160 110	0	0	(158 812)	0
Nabycie akcji własnych	0	0	(43 010)	0	0	0	(43 010)
	(1 298)	0	117 100	0	0	(158 812)	(43 010)
<b>Całkowite dochody okresu</b>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	14	0	0	14
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	9 694	9 694
	0	0	0	14	0	9 694	9 708
<b>Stan na 31/03/2019 /niebadane</b>	<b>2 637</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(43 010)</b>	<b>(5 506)</b>	<b>987</b>	<b>366 378</b>	<b>293 577</b>

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

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku stanowią jego integralną część.

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31/03/2019 (niebadane)	31/03/2018 (niebadane)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	20	(10 202)	(68 453)
Odsetki zapłacone		( 554)	( 560)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(10 756)</b>	<b>(69 013)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		( 110)	( 193)
Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży		(1 610)	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		0	( 6)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		0	81 344
Wpływy z obniżenia wkładu własnego w wspólne przedsięwzięcie		15 111	2 400
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>13 391</b>	<b>83 545</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Nabycie akcji własnych		(43 010)	0
Spłata kredytów i pożyczek		(1 341)	(1 294)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(44 351)</b>	<b>(1 294)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(41 716)</b>	<b>13 238</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>102 405</b>	<b>143 303</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>	<b>7</b>	<b>60 689</b>	<b>156 541</b>

\_\_\_\_\_  
 Elżbieta Donata Wiczowska  
 Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
 Colin Kingsnorth  
 Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
 John Purcell  
 Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
 Iwona Makarewicz  
 Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku stanowią jego integralną część.

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

*Informacje o Grupie Kapitałowej*

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 26 spółki zależne ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

### 2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 marca 2019 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

#### 2.1 Podstawy sporządzenia

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

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

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

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

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

Grupa jest leasingobiorcą głównie w przypadku użytkowania wieczystego. Wdrożenie MSSF 16 nie wpływa znacząco na dane finansowe Grupy.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****2.1 Podstawy sporządzenia - cd.****Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.2 Zmiany w strukturze Grupy**

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

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

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.

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

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

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

**Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych**

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane na potrzeby sprawozdań rocznych przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o., zgodnie z Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the „Red Book”) opublikowanymi w czerwcu 2017 r., obowiązującymi od 1 lipca 2017 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził że założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym modeli wyceny są aktualne również na koniec okresu objętego tym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Do wycen nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz zabudowanych kamienicami z lokalami mieszkalnymi 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 gruntów przewidzianych pod zabudowę na cele publiczne zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami.

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.

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

W pierwszym kwartale 2019 r. Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 460 tys. PLN.

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

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

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

**Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć**

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

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

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

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

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

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

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

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w nocie 8.



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

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

Transakcja IRS jest wyceniana przez Santander bank (poprzednia nazwa BZ WBK) według wartości godziwej. Rezultat wyceny odnoszony jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w koszty lub przychody finansowe.

**Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (dotyczy sprawozdania jednostkowego)**

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

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

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 31 marca 2019 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Nie stwierdzono przesłanek do utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych w Challenge Eighteen Sp. z o.o. oraz IMES Poland Sp. z o.o., zaś w przypadku udziałów w Celtic Investments Ltd oraz Lokia Enterprises Ltd cała ich wartość pozostaje objęta odpisem aktualizującym. Nie stwierdzono przesłanek do odwrócenia rozpoznanych odpisów.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 marca 2019 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

**Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych**

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

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

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

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

**Ryzyko zmian stóp procentowych**

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

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

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

**Ryzyko płynności**

Spadek salda środków pieniężnych w odniesieniu do 31 grudnia 2018 r. wynikał głównie z wydatków na zakup akcji własnych. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

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

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

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/12/2018
<b>Stan na początku roku</b>	<b>218 311</b>	<b>471 715</b>
Nakłady inwestycyjne	110	4 019
Likwidacja	( 443)	0
Zbycie nieruchomości	0	(3 227)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(10 000)
Przekazanie M. St. Warszawa działek drogowych w Ursusie	0	(11 400)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedażą nieruchomości	0	(4 781)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(13 444)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	( 6)	( 716)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(199 449)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży		
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	460	(14 406)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>218 432</b>	<b>218 311</b>
	<b>01/01/2019 - 31/03/2019</b>	<b>01/01/2018 - 31/03/2018</b>
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	1 236	1 199
- pozostałych	127	32
	<b>1 363</b>	<b>1 231</b>

**5 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31/03/2019	31/12/2018
Należności handlowe	1 918	1 258
Pożyczki krótkoterminowe - jednostki powiązane	237	0
Należności publicznoprawne	4 764	3 136
Należności od jednostek powiązanych	479	521
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 338	3 066
Należności pozostałe	19	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>12 755</b>	<b>7 981</b>
Należności długoterminowe	385	550
<b>Razem należności</b>	<b>13 140</b>	<b>8 531</b>

**6 Zapasy**

	31/03/2019	31/12/2018
<b>Na początku roku</b>	<b>2 915</b>	<b>5 421</b>
Zbycie	0	(2 451)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	( 24)
Różnice kursowe	22	( 31)
	<b>2 937</b>	<b>2 915</b>

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

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

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	34 539	39 746
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 332	3 400
Krótkoterminowe depozyty bankowe	22 818	59 259
	<b>60 689</b>	<b>102 405</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą depozytów przekazanych w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z mBank Hipoteczny oraz środków zgromadzonych na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment.

**8 Wspólne przedsięwzięcia**

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

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	1 091	1 620
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	25 696	35 581
	<b>26 787</b>	<b>37 201</b>
a) <u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 620</b>	<b>16 486</b>
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	371	(13 057)
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	(3 700)
Udział grupy w wypłatach z zysku	( 900)	0
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	0	1 890
Pozostałe korekty	0	1
<b>Bilans na koniec okresu</b>	<b>1 091</b>	<b>1 620</b>
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.		
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>35 581</b>	<b>46 586</b>
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	0	1 250
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(6 014)	(9 707)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	0	10 375
Udział grupy w wypłatach z zysku	(4 201)	(6 255)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	0	(15 880)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	330	9 212
<b>Bilans na koniec okresu</b>	<b>25 696</b>	<b>35 581</b>

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

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
a) <u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
<u>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>		
<b>Aktywa trwale razem</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
<i>Środki trwałe</i>	17	18

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

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

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>3 042</b>	<b>4 658</b>
<i>Zapasy</i>	1 751	3 412
<i>Należności</i>	492	430
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	799	816
<b>Suma aktywów</b>	<b>3 059</b>	<b>4 676</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>872</b>	<b>1 432</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	872	1 432
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>872</b>	<b>1 432</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>2 187</b>	<b>3 244</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>1 093</b>	<b>1 620</b>

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Przychody ze sprzedaży	5 638	8 493
Koszt z tytułu odsetek	( 1)	124
Wynik działalności kontynuowanej	1 084	(12 268)

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

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<u>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>		
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>18 700</b>	<b>18 758</b>
<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	0	58
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	18 700	18 700
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>98 211</b>	<b>101 879</b>
<i>Zapasy</i>	61 975	56 057
<i>Należności</i>	26 526	26 746
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	9 710	19 076
<b>Suma aktywów</b>	<b>116 911</b>	<b>120 637</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>	<b>65 518</b>	<b>49 476</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	65 518	49 476
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>65 518</b>	<b>49 476</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>51 393</b>	<b>71 161</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>25 697</b>	<b>35 581</b>

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

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

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Przychody ze sprzedaży	164	70 428
Przychody z tytułu odsetek	0	1
Koszt z tytułu odsetek	0	4
Wynik działalności kontynuowanej	( 476)	18 397

**9 Kapitał podstawowy**

	<b>Liczba akcji</b>		<b>Wartość nominalna akcji</b>	
	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Akcje zwykłe (w tysiącach)	26 371	39 354	2 637	3 935

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 2.637 tys. PLN.

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

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

W dniu 22 marca 2019 r. Spółka nabyła 3.305.886 akcji własnych. Wszystkie nabyte akcje były akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. stanowią 12,54 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 12,54 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Kaucje najemców	2 286	2 305

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Zobowiązania handlowe	751	6 624
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	10 991	9 157
Kaucje najemców	233	334
Pozostałe zobowiązania	106	571
Otrzymane zadatki	76 819	76 819
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 808	7 739
	<b>94 708</b>	<b>101 244</b>

Otrzymane zaliczki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży działek należących do 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., IMES Poland Sp. z o.o., a także z otrzymanych kwot stanowiących przyszłe przychody z tytułu świadczenia innych usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

	31/03/2019	31/12/2018
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	62 377	63 115
Pochodny instrument finansowy IRS	318	283
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	14 085	14 091
	<b>76 780</b>	<b>77 489</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	4 472	4 581
Pochodny instrument finansowy IRS	298	312
	<b>4 770</b>	<b>4 893</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>81 550</b>	<b>82 382</b>

Według stanu na 31 marca 2019 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec Santander Bank S.A. w kwocie 66 849 tys. PLN (z czego 4 472 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 62 0377 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

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

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

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 616 tys. zł. Metoda wyceny transakcji IRS została opisana w nocie 4.

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy EUR 4.806 tys., a Robina Investments EUR 3.72 tys. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 r. kredyty zaciągnięte przez Lakia Investments i Robin Investments zostały zaprezentowane jako zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczona do sprzedaży, w związku z przeniesieniem nieruchomości inwestycyjnych tych spółek do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. na 31 marca 2019 r. wyniosły 36.682 tys. zł

Oprocentowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne jest zmienne i wynosi:

- kredyt w Santander marża 2,15% + EURIBOR 1M

- kredyty w mBanku Hipotecznym SA marża 2,80% + EURIBOR 6M

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

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

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

	31/03/2019	31/12/2018
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą</b>	<b>5 537</b>	<b>9 022</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 537)	(9 022)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>20 005</b>	<b>28 414</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 537)	(9 022)
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>14 468</b>	<b>19 392</b>

**13 Przychody według rodzajów**

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
Przychody z najmu	3 160	3 221
Sprzedaż zapasów	0	2 501
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	219	179
Usługi związane z najmem	1 496	1 584
Usługi księgowe	0	9
	<b>4 875</b>	<b>7 494</b>

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**

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
Koszt sprzedanych zapasów	0	2 506
Koszt wykonanych usług	398	661
	<b>398</b>	<b>3 167</b>

**15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości**

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
Koszty pracownicze	321	378
Utrzymanie nieruchomości	1 252	1 221
Podatki od nieruchomości	337	83
Użytkowanie wieczyste	259	17
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	49	60
	<b>2 218</b>	<b>1 759</b>

Zmniejszenie kosztu podatku od nieruchomości w pierwszym kwartale 2018 wynikało z rozwiązania rezerw utworzonych w tym celu we wcześniejszych okresach.



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

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

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
Usługi doradcze	948	745
Usługi prawne	160	337
Wynagrodzenie audytora	6	7
Transport	8	2
Podatki	30	103
Utrzymanie biura	138	135
Pozostałe usługi	98	61
Nieodliczany VAT	36	65
Likwidacje składników nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży	645	0
	<b>2 069</b>	<b>1 455</b>

**17 Pozostałe przychody**

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
Rozwiązanie rezerw	1 103	0
Przychody - Pozostałe	20	138
	<b>1 123</b>	<b>138</b>

**18 Przychody i koszty finansowe**

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
Koszty z tytułu odsetek:		
- Kredyty bankowe	( 552)	( 559)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	( 264)	( 619)
- Koszty pozostałych odsetek	( 234)	( 1)
- Pozostałe	( 7)	( 28)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	( 21)	( 15)
Wycena kosztu zamortyzowanego	( 29)	( 29)
Różnice kursowe netto	( 34)	( 894)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(1 141)</b>	<b>(2 145)</b>
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki bankowe	133	366
Pozostałe przychody finansowe	296	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>429</b>	<b>366</b>

**19 Podatek dochodowy**

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
Podatek bieżący	119	0
Podatek odroczony	(4 925)	1 036
	<b>(4 806)</b>	<b>1 036</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
Zysk/strata przed opodatkowaniem	4 888	11 791
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	49	53
– zysku/straty z tytułu różnic kursowych	49	974
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	( 460)	(1 214)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(4 716)	( 304)
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	( 8)	( 19)
– kosztów z tytułu odsetek	552	559
– wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	7 595
– wyniku z wyceny instrumentów finansowych	21	15
– wyniku ze zbycia jednostek zależnych	0	(16 614)
– inne korekty	587	1
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(4 609)	(70 460)
– zmiana stanu zapasów	0	2 450
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(6 555)	(3 280)
	<b>(10 202)</b>	<b>(68 453)</b>

**21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

	01/01/2019 - 31/03/2019	01/01/2018 - 31/03/2018
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	66	60
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	255	250
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	138	129

	31/03/2019	31/12/2018
Łączne należności	19	0
Łączne zobowiązania	179	0

**b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

Koszty		
<i>Kancelaria Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	1	22
Przychody		
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	68	146
	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Zobowiązania		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	13	55
Należności		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	3	66
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	476	455

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.****c) Transakcje z akcjonariuszami**

Laxey - pożyczka udzielona	323	329
Wycena do wartości godziwej	( 92)	( 92)

**22 Wypłata dywidendy**

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

**23 Zysk na akcję**

	<u>01/01/2019 - 31/03/2019</u>	<u>01/01/2018 - 31/03/2018</u>
Zysk / Strata przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	9 694	10 755
Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)	<u>26 004</u>	<u>39 354</u>
Zysk na jedną akcję w złotych	<u>0,37</u>	<u>0,27</u>
Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy	9 694	10 755
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	<u>26 004</u>	<u>39 354</u>
Rozwodniony zysk na jedną akcję	<u>0,37</u>	<u>0,27</u>

	31/03/2019		31/12/2018	
	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste
Aktywa netto według wartości księgowej	<u>293 577</u>	<u>293 577</u>	<u>326 879</u>	<u>326 879</u>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	<u>23 065</u>	<u>26 371</u>	<u>26 371</u>	<u>39 354</u>
Aktywa netto na jedną akcję	12,73	11,13	12,40	8,31

**24 Zobowiązania warunkowe**

W pierwszym kwartale 2019 roku nie było istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

**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.

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

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

Na dzień 31.03.2019 r. Aktywa i zobowiązania zbywanych spółek były zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

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

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Nieruchomości inwestycyjne	200 824	199 449
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	13 438	13 444
	<b>214 262</b>	<b>212 893</b>

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

Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	50 120	50 566
---	--------	--------

**Aktywa netto grupy do zbycia**

<b>164 142</b>	<b>162 327</b>
----------------	----------------

**28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

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

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 30 maja 2019 r., podpisane w jego imieniu przez:

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
John Purcell  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

(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 nocie 2.1 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2019 - 31/3/2019 <i>(niebadane)</i>	1/1/2018 - 31/3/2018 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	29.11	( 384)	( 471)
Koszty marketingowe		( 1)	( 4)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	29.12	3 446	12 640
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>3 061</b>	<b>12 165</b>
Przychody finansowe	29.12	134	303
Koszty finansowe	29.12	( 102)	( 97)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>3 093</b>	<b>12 371</b>
Podatek dochodowy		2 224	( 228)
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>5 317</b>	<b>12 143</b>
<b>POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>5 317</b>	<b>12 143</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	29.10	0,20	0,31
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	29.10	0,20	0,31

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

**29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	Nota	31/3/2019 <i>(niebadane)</i>	31/12/2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Należności długoterminowe	29.6	114 612	120 239
Udziały w jednostkach zależnych	29.5	28 801	28 091
		<b>143 413</b>	<b>148 330</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.7	1 369	914
- <i>należności i pożyczki</i>		1 301	911
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		68	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1 255	35 952
		<b>2 624</b>	<b>36 866</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>146 037</b>	<b>185 196</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	29.8	2 637	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(43 010)	(160 110)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		677 034	835 846
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(490 439)	(495 756)
		<b>119 300</b>	<b>156 993</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	29.9	12 434	11 665
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 263	10 487
		<b>20 697</b>	<b>22 152</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	29.9	5 922	5 880
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		118	171
		<b>6 040</b>	<b>6 051</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>146 037</b>	<b>185 196</b>

\_\_\_\_\_  
 Elżbieta Donata Wiczowska  
*Prezes Zarządu*

\_\_\_\_\_  
 John Purcell  
*Członek Zarządu*

\_\_\_\_\_  
 Colin Kingsnorth  
*Członek Zarządu*

\_\_\_\_\_  
 Iwona Makarewicz  
*Członek Zarządu*

**29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
<b>Stan na 1/1/2018</b>		<b>3 935</b>	<b>( 17 199)</b>	<b>835 846</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>987</b>	<b>( 327 982)</b>	<b>467 678</b>
Zyski zatrzymane - pierwsze zastosowanie MSSF 9		0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
		0			0	0	(15 540)	(15 540)
<u>Całkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	12 143	12 143
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	12 143	12 143
<b>Stan na 31/03/2018/niebadane</b>		<b>3 935</b>	<b>( 17 199)</b>	<b>835 846</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>987</b>	<b>( 331 379)</b>	<b>464 281</b>
<b>Stan na 1/1/2018</b>		<b>3 935</b>	<b>( 17 199)</b>	<b>835 846</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>987</b>	<b>( 327 982)</b>	<b>467 678</b>
Zyski zatrzymane - pierwsze zastosowanie MSSF 9		0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
Kapitał z połączenia z Buffy		0	0	0	0	0	(172 979)	(172 979)
		0	(142 911)	0	0	0	(188 519)	(331 430)
<u>Całkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	20 745	20 745
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	20 745	20 745
<b>Stan na 31/12/2018</b>		<b>3 935</b>	<b>( 160 110)</b>	<b>835 846</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>987</b>	<b>( 495 756)</b>	<b>156 993</b>
<b>Stan na 1/1/2019</b>		<b>3 935</b>	<b>( 160 110)</b>	<b>835 846</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>987</b>	<b>( 495 756)</b>	<b>156 993</b>
Umorzenie akcji własnych	29.8	(1 298)	160 110	(158 812)	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(43 010)	0	0	0	0	(43 010)
		(1 298)	117 100	(158 812)	0	0	0	(43 010)
<u>Całkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	5 317	5 317
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	5 317	5 317
<b>Stan na 31/03/2019/niebadane</b>		<b>2 637</b>	<b>( 43 010)</b>	<b>677 034</b>	<b>( 27 909)</b>	<b>987</b>	<b>( 490 439)</b>	<b>119 300</b>

Elżbieta Donata Wiczkowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

**29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	1/1/2019 - 31/3/2019 <i>(niebadane)</i>	1/1/2018 - 31/3/2018 <i>(niebadane)</i>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.13	( 430)	( 173)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>( 430)</b>	<b>( 173)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Udzielone pożyczki		( 807)	(1 817)
Zwrot pożyczek udzielonych		9 536	36 516
Odsetki otrzymane		14	1 926
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>8 743</b>	<b>36 625</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Nabycie akcji własnych		(43 010)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>( 43 010)</b>	<b>0</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>( 34 697)</b>	<b>36 452</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>35 952</b>	<b>69 721</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>1 255</b>	<b>106 173</b>

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
John Purcell  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu



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

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

<b>Nazwa</b>	<b>Państwo</b>	<b>Udział</b>	<b>31/3/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
Celtic Asset Management (*)	Polska	100%	0	0
Challange Eighteen sp. z o.o.	Polska	100%	5 032	5 032
Imes Poland sp. z o.o.	Polska	100%	23 769	23 059
			<b>28 801</b>	<b>28 091</b>

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

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

**29.6 Należności długoterminowe**

	<b>31/3/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	171 731	179 816
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(57 119)	(59 820)
	<b>114 612</b>	<b>119 996</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	6	6
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(6)	0
	<b>0</b>	<b>6</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.03.2019**

<b>Jednostka powiązana</b>	<b>Waluta pożyczki</b>	<b>Wartość godziwa pożyczki</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Termin spłaty</b>
2/124 Gaston Investments	PLN	4 001	3M WIBOR	1,55% na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 755	3M WIBOR	1,55% na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	6 179	3M WIBOR	1,55% na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	1 937	3M WIBOR	1,55% na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	2 008	3M WIBOR	1,55% na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	3 678	3M WIBOR	1,55% na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	4 568	3M WIBOR	1,55% na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	784	3M WIBOR	1,55% na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	936	3M WIBOR	1,55% na żądanie

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

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

Belise Investments	PLN	14 491	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	630	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Challange Eighteen	PLN	44 533	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	635	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	250	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	1 351	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	24 876	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
		<b>114 612</b>			

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym wg stanu na 31.03.2019**

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

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**

	31/3/2019	31/12/2018
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	329	0
- pożyczka	22 625	22 163
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(22 296)	(22 163)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	5	0
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	869	801
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	98	110
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	68	3
Należności pozostałe	0	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 369</b>	<b>914</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.03.2019**

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

Pozostałe saldo pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, w kwocie 329 tys. PLN stanowi pożyczka udzielona do znaczącego inwestora Spółki, Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. Na dzień 31 marca 2019 roku pożyczka została przeklasyfikowana do należności krótkoterminowych. Jej spłata nastąpiła po dacie bilansowej w kwietniu 2019 roku.

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

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

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

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

**29.9 Kredyty i pożyczki**

	31/3/2019	31/12/2018
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	18 356	17 545
- długoterminowe	12 434	11 665
- krótkoterminowe	5 922	5 880
	<b>18 356</b>	<b>17 545</b>

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 marca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 marca 2019 roku saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 999 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 369 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 922 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 663 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 721 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 121 tys. PLN). Salda tych pożyczek zmieniły się o odsetki naliczone w okresie.

Dodatkowo w trakcie pierwszego kwartału spółka uzyskała pożyczkę od jednostki zależnej Imes Poland Sp. z o.o. (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Saldo pożyczki na dzień 31 marca 2019 roku wynosi 714 tys. PLN (kapitał: 710 tys. PLN, odsetki 4 tys. PLN).

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

(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**

	<b>1/1/2019 - 31/3/2019</b>	<b>1/1/2018 - 31/3/2018</b>
Zysk/strata netto okresu	5 317	12 143
Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)	26 004	39 354
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,20	0,31
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	5 317	12 143
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	26 004	39 354
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,20	0,31

**29.11 Koszty administracyjne**

	<b>1/1/2019 - 31/3/2019</b>	<b>1/1/2018 - 31/3/2018</b>
Usługi doradcze	42	144
Wynagrodzenia	280	229
Wynagrodzenie audytora	6	7
Nieodliczany VAT	18	57
Pozostałe usługi	38	34
	<b>384</b>	<b>471</b>

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

	<u>1/1/2019 - 31/3/2019</u>	<u>1/1/2018 - 31/3/2018</u>
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	3 446	12 640

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

	<u>1/1/2019 - 31/3/2019</u>	<u>1/1/2018 - 31/3/2018</u>
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od depozytów	65	274
Pozostałe przychody finansowe	68	0
Różnice kursowe netto	1	29
<b>Przychody finansowe</b>	<b>134</b>	<b>303</b>
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych	102	97
Różnice kursowe netto	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>102</b>	<b>97</b>

**29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	<u>1/1/2019 - 31/3/2019</u>	<u>1/1/2018 - 31/3/2018</u>
Zysk/strata przed opodatkowaniem	3 093	12 371
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	0	( 29)
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	0	0
- kosztów z tytułu odsetek	102	97
- wynik z wyceny pożyczek	(3 446)	(12 640)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	( 126)	246
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 53)	( 218)
	<b>( 430)</b>	<b>( 173)</b>

## 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. Cooperative Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

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

<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>	<b>1/1/2019 - 31/3/2019</b>	<b>1/1/2018 - 31/3/2018</b>
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	138	129
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	60	60
<b>b) Transakcje ze znaczącym inwestorem</b>	<b>31/3/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Laxey - pożyczka udzielona	329	329
Przeszacowanie pożyczki do wartości godziwej	0	( 92)

Spłata pożyczki nastąpiła po dacie bilansowej w kwietniu 2019 roku.

<b>c) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>	<b>1/1/2019 - 31/3/2019</b>	<b>1/1/2018 - 31/3/2018</b>
Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	35	32
<i>3/93 Gaston Investments</i>	32	29
<i>Ursa Park Smart City</i>	68	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	59	44
<i>6/150 Gaston Investments</i>	16	13
<i>7/120 Gaston Investments</i>	17	14
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	20
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	7
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	11
<i>12/132 Gaston Investments</i>	34	28
<i>13/155 Gaston Investments</i>	39	34
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	10
<i>16/88 Gaston Investments</i>	6	6
<i>18 Gaston Investments</i>	9	14
<i>19/97 Gaston Investments</i>	7	6
<i>20/140 Gaston Investments</i>	8	7
<i>Antigo Investments</i>	19	25
<i>Belise Investments</i>	105	105
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	0	955
<i>Celtic Asset Management</i>	9	8
<i>Celtic Investments Ltd</i>	2	2
<i>Challenge Eighteen</i>	279	1 022
<i>Elara Investments</i>	25	24

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

**29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

<i>Gaston Investments</i>	50	61
<i>Hub Developments</i>	20	20
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	211	207
<i>Mandy investments</i>	130	130
Koszty - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek	<b>1/1/2019 - 31/3/2019</b>	<b>1/1/2018 - 31/3/2018</b>
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	42	42
<i>Lakia Investments</i>	42	42
<i>Robin Investments</i>	13	13
<i>Gaston Investments</i>	1	1
Zobowiązania - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek	<b>31/3/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 999	9 957
<i>Lakia Investments</i>	5 922	5 880
<i>Robin Investments</i>	1 721	1 708
<i>Imes Poland</i>	714	
<i>Gaston Investments</i>	2	2
Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek	<b>31/3/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>1/95 Gaston Investments</i>	12	
<i>2/124 Gaston Investments</i>	4 001	3 932
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 755	3 690
<i>Ursa Park Smart City</i>	427	359
<i>5/92 Gaston Investments</i>	6 179	6 073
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 937	1 831
<i>7/120 Gaston Investments</i>	2 008	1 925
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 678	3 453
<i>13/155 Gaston Investments</i>	4 568	4 322
<i>19/97 Gaston Investments</i>	784	752
<i>20/140 Gaston Investments</i>	936	899
<i>Belise Investments</i>	14 921	14 671
<i>Celtic Asset Management</i>	630	630
<i>Challenge Eighteen</i>	44 533	51 165
<i>Elara Investments</i>	635	635
<i>Gaston Investments</i>	250	250
<i>Hub Developments</i>	1 351	1 351
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	24 876	24 846

**d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

Koszty	<b>1/1/2019 - 31/3/2019</b>	<b>1/1/2018 - 31/3/2018</b>
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i>	3	22