



RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2021



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

SPIS TREŚCI

| | | |
|-----|---|----|
| I. | SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI | 3 |
| 1. | INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CpD..... | 3 |
| 2. | STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ..... | 4 |
| 3. | WYBRANE DANE FINANSOWE..... | 6 |
| 4. | ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM..... | 11 |
| 5. | ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ | 11 |
| 6. | CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE..... | 12 |
| 7. | NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH | 13 |
| 8. | TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE | 14 |
| 9. | STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH..... | 14 |
| 10. | AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU | 14 |
| 11. | AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH | 15 |
| 12. | ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE..... | 16 |
| 13. | UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE | 16 |
| 14. | SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ | 17 |
| 15. | INNE ISTOTNE INFORMACJE | 17 |
| 16. | CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW | 17 |
| II. | ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2021 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A..... | 25 |

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

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

Na dzień publikacji raportu, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 28 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność głównie w Polsce, w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Działania Grupy w pierwszym kwartale 2021 koncentrowały się na kontynuacji działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz monetyzację banku ziemi zlokalizowanego na terenach dzielnicy Ursus.

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

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 28 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- 31 marca 2021 Challenge Eighteen sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

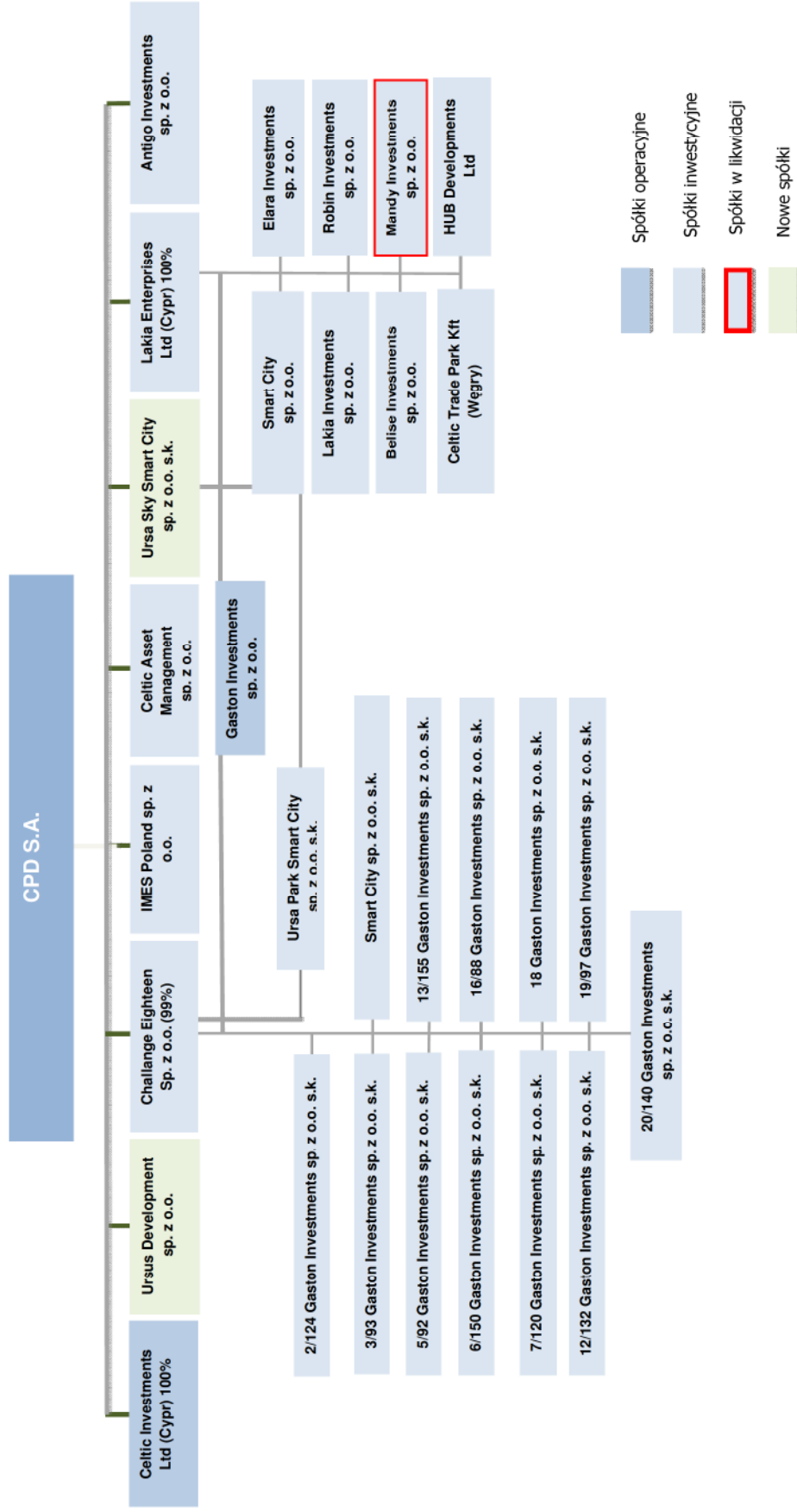
- 1 kwietnia 2021 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne wobec IMES Poland sp. z o.o.
- 28 kwietnia 2021 CPD SA nabyła 100% udziałów w Antigo Investments sp. z o.o.

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R

Struktura Grupy CPD na dzień 31 marca 2021 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

| | Okres 3 miesięcy | | Zmiana (%) |
|--|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| | Od 01.01.2021 do 31.03.2021 | Od 01.01.2020 do 31.03.2020 | |
| | (w tys. PLN) | (w tys. PLN) | |
| Przychody ze sprzedaży | 4 826 | 4 903 | -1,6% |
| Koszt własny sprzedaży | -478 | -1 154 | -58,6% |
| Wynik na sprzedaży | 4 348 | 3 749 | 16,0% |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości | -3 104 | -3 077 | 0,9% |
| Koszty administracyjne - pozostałe | -1 057 | -1 646 | -35,8% |
| Koszty sprzedaży i marketingowe | -6 | -37 | -83,8% |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 79 | 74 | 6,8% |
| Pozostałe przychody | 2 685 | 517 | 419,3% |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 1 293 | 6 552 | -80,3% |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 293 | 1 506 | -80,5% |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 18 646 | 46 | 40434,8% |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | -4 | 105 | |
| Wynik operacyjny | 23 173 | 7 789 | 197,5% |
| Przychody finansowe | 191 | 327 | -41,6% |
| Koszty finansowe | -1 702 | -7 326 | -76,8% |
| Wynik przed opodatkowaniem | 21 662 | 790 | 2642,0% |
| Podatek dochodowy | -547 | -1 241 | -55,9% |
| Wynik netto | 21 115 | -451 | |

W pierwszym kwartale 2021 roku Grupa CPD wypracowała zysk przed opodatkowaniem w kwocie 21,66 mln PLN. Zysk ten zwiększył się o 20,87 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Zysk netto zwiększył się o 21,57 mln PLN.

Wśród czynników mających pozytywny wpływ na wyniki Grupy CPD w pierwszym kwartale 2021 roku w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku, można wyróżnić trzy główne zdarzenia. Przede wszystkim udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wyniósł 18,65 mln PLN i był większy o 18,6 mln PLN. Ponadto koszty finansowe spadły o 5,62 mln PLN. Co więcej, pozostałe przychody zwiększyły się o 2,17 mln PLN.

Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć był rezultatem przekazania znacznej części lokali mieszkalnych w projekcie Ursa Home klientom w pierwszym kwartale 2021 roku. Koszty finansowe spadły, ponieważ niekorzystne różnice kursowe w pierwszym kwartale 2021 roku były niższe niż w

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

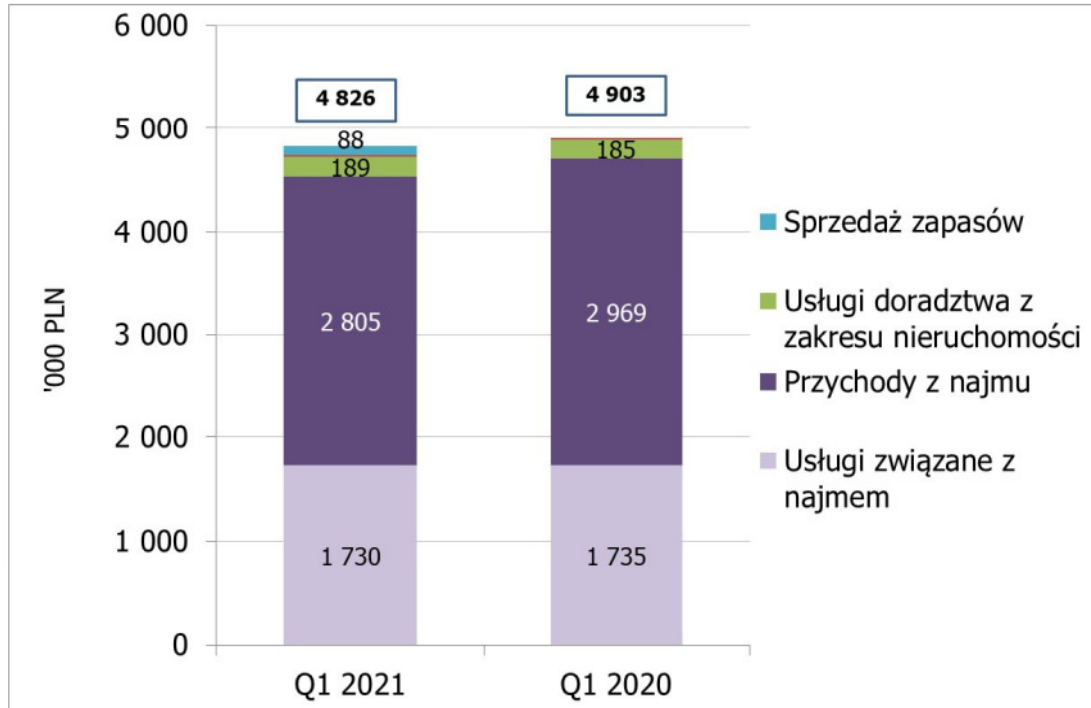
analogicznym okresie 2020 roku. Wzrost pozostałych przychodów wynikał z faktu, że Grupa otrzymała w pierwszym kwartale 2021 roku karę od najemcy za rozwiązanie umowy najmu.

Z drugiej strony, znacznie niższy zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych był głównym czynnikiem mającym niekorzystny wpływ na wyniki Grupy w pierwszym kwartale 2021 roku w porównaniu z pierwszym kwartałem 2020 roku. Ten niższy zysk był rezultatem mniejszych wahań kursu EUR/PLN w pierwszym kwartale 2021 roku w porównaniu z pierwszym kwartałem 2020 roku.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Do przeliczenia danych liczbowych za pierwszy kwartał 2021 użyto średniego kwartalnego kursu NBP, to jest 4,5493. Do przeliczenia danych liczbowych za pierwszy kwartał 2020 użyto średniego kwartalnego kursu NBP, to jest 4,3226.

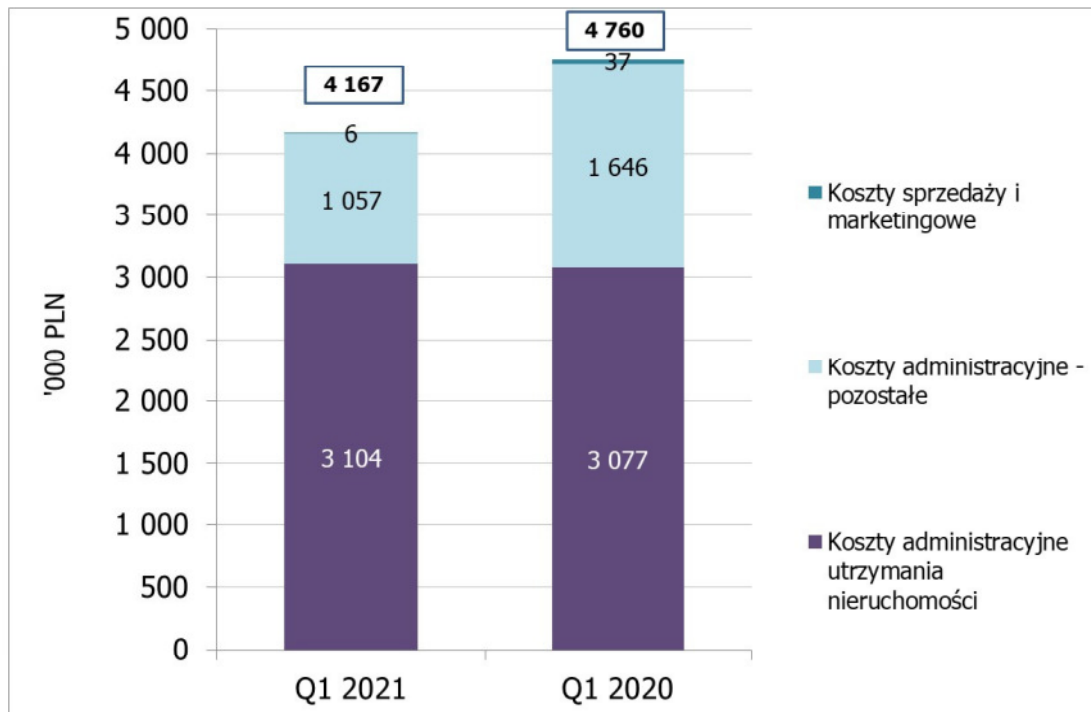
| | Okres 3 miesięcy | | |
|--|------------------|---------------|----------------|
| | Od 01.01.2021 | Od 01.01.2020 | Zmiana |
| | do 31.03.2021 | do 31.03.2020 | |
| | (w tys. EUR) | (w tys. EUR) | (%) |
| Przychody ze sprzedaży | 1 061 | 1 134 | 6,5% |
| Koszt własny sprzedaży | -105 | -267 | -60,6% |
| Wynik na sprzedaży | 956 | 867 | 10,2% |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości | -682 | -712 | -4,1% |
| Koszty administracyjne - pozostałe | -232 | -381 | -39,0% |
| Koszty sprzedaży i marketingowe | -1 | -9 | -84,6% |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 17 | 17 | 1,4% |
| Pozostałe przychody | 590 | 120 | 393,5% |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 284 | 1 516 | -81,2% |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 64 | 348 | -81,5% |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 4 099 | 11 | 38414,9% |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | -1 | 24 | |
| Wynik operacyjny | 5 094 | 1 802 | 182,7% |
| Przychody finansowe | 42 | 76 | -44,5% |
| Koszty finansowe | -374 | -1 695 | -77,9% |
| Wynik przed opodatkowaniem | 4 762 | 183 | 2505,4% |
| Podatek dochodowy | -120 | -287 | -58,1% |
| Wynik netto | 4 641 | -104 | |

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów w pierwszym kwartale 2021 i 2020 roku.



Przychody spadły nieznacznie w porównaniu z pierwszym kwartałem 2020 roku z powodu niższych przychodów z najmu.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych w pierwszym kwartale 2021 i 2020 roku.



Wartość kosztów operacyjnych spadła między innymi z powodu niższych kosztów usług doradczych.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

| | Na dzień: | | Zmiana (%) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
| | 2021-03-31 (w tys. PLN) | 2020-12-31 (w tys. PLN) | |
| Aktywa razem | 463 534 | 472 346 | -1,9% |
| Aktywa trwałe, w tym: | 198 964 | 193 314 | 2,9% |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i> | 169 374 | 165 618 | 2,3% |
| <i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i> | 28 836 | 27 221 | 5,9% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 264 570 | 279 032 | -5,2% |
| <i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i> | 70 478 | 85 250 | -17,3% |
| <i>Zapasy</i> | 3 549 | 3 601 | -1,4% |
| <i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i> | 5 179 | 20 035 | -74,2% |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i> | 185 364 | 170 146 | 8,9% |
| Pasywa razem | 463 534 | 472 346 | -1,9% |
| Kapitały własne razem, w tym: | 306 088 | 285 048 | 7,4% |
| <i>Kapitał podstawowy</i> | 2 637 | 2 637 | 0,0% |
| <i>Kapitał rezerwowy</i> | 987 | 987 | 0,0% |
| <i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i> | -117 396 | -117 396 | 0,0% |
| <i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i> | -27 909 | -27 909 | 0,0% |
| <i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i> | -6 337 | -6 262 | 1,2% |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i> | 454 106 | 432 991 | 4,9% |
| Zobowiązania razem, w tym: | 157 446 | 187 298 | -15,9% |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i> | 30 761 | 27 626 | 11,3% |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 126 685 | 159 672 | -20,7% |

Na koniec marca 2021 roku wartość aktywów była o 1,9% niższa niż na koniec grudnia 2020.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych była o 2,3% wyższa z powodu znacznego osłabienia się polskiej waluty w pierwszym kwartale 2021 roku.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 5,2% między innymi z powodu spłaty zobowiązań z tytułu podatku VAT i innych podatków w kwocie 8,38 mln PLN.

Na koniec marca 2021 wartość kapitałów własnych wyniosła 306 mln PLN, co stanowiło 66% całkowitych aktywów. Całkowite zobowiązania stanowiły 34% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się znacznie w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2020 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 60,3% i 39,7%.

Wartość zobowiązań spadła o 15,9% (29,85 mln PLN) w pierwszym kwartale 2021 roku między innymi z powodu spadku salda zobowiązań z tytułu VAT i innych podatków o 8,38 mln PLN i zmniejszenia się salda biernych rozliczeń międzyokresowych o 17,42 mln PLN.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Do przeliczenia danych liczbowych na 31 marca 2021 roku użyto kursu NBP opublikowanego 31 marca 2021 roku, to jest 4,6603. Do przeliczenia danych liczbowych na 31 grudnia 2020 roku użyto kursu NBP opublikowanego 31 grudnia 2020 roku, to jest 4,6148.

| | Na dzień: | | Zmiana (%) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
| | 2021-03-31 (w tys. EUR) | 2020-12-31 (w tys. EUR) | |
| Aktywa razem | 99 464 | 102 355 | -2,8% |
| Aktywa trwałe, w tym: | 42 693 | 41 890 | 1,9% |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i> | 36 344 | 35 888 | 1,3% |
| <i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i> | 6 188 | 5 899 | 4,9% |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 56 771 | 60 465 | -6,1% |
| <i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i> | 15 123 | 18 473 | -18,1% |
| <i>Zapasy</i> | 762 | 780 | -2,4% |
| <i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i> | 1 111 | 4 341 | -74,4% |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i> | 39 775 | 36 870 | 7,9% |
| Pasywa razem | 99 464 | 102 355 | -2,8% |
| Kapitały własne razem, w tym: | 65 680 | 61 768 | 6,3% |
| <i>Kapitał podstawowy</i> | 566 | 571 | -1,0% |
| <i>Kapitał rezerwowy</i> | 212 | 214 | -1,0% |
| <i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i> | -25 191 | -25 439 | -1,0% |
| <i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i> | -5 989 | -6 048 | -1,0% |
| <i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i> | -1 360 | -1 357 | 0,2% |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i> | 97 441 | 93 827 | 3,9% |
| Zobowiązania razem, w tym: | 33 785 | 40 586 | -16,8% |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i> | 6 601 | 5 986 | 10,3% |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 27 184 | 34 600 | -21,4% |

Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań na koniec marca 2021 i grudnia 2020 roku.

| | 2021-03-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Zobowiązania razem do sumy bilansowej | 34,0% | 39,7% |
| Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym: | 6,6% | 5,8% |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu | 1,7% | 1,2% |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4,3% | 4,1% |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe | 0,6% | 0,6% |
| Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym: | 27,3% | 33,8% |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu | 21,9% | 21,6% |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe | 4,8% | 11,0% |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | 0,7% | 1,3% |

Struktura zobowiązań poprawiła się w pierwszym kwartale 2021 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej zwiększył się z poziomu 5,8% na koniec grudnia 2020 roku do poziomu 6,6% na koniec marca 2021 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych spadł z poziomu 33,8% do poziomu 27,3%.

Na koniec marca 2021 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 20% całkowitych zobowiązań, podczas gdy na koniec grudnia 2020 roku wskaźnik ten wynosił 15%.

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

• ZAWARCIE UMÓW SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA

4 marca 2021 spółka zależna Emitenta tj. Ursus Development sp. z o.o. (dalej „Sprzedający”) zawarła przyręczone umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składających się z zabudowanych działek ewidencyjnych nr:

- 155/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477861/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 147, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00338198/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,

nr obr. ewid. 2-09-09, położonych w Warszawie w Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego i Posag 7 Panien na rzecz spółki UDI Ursus II sp. z o.o. (dalej „Nabywca”) o łącznej wartości 14,9 mln zł brutto. Umowy zostały zawarte w wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży.

Sprzedający ponadto zawarł w tym dniu warunkowe (pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez gminę) umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składających się z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr:

- 132/2, położonej w Warszawie, opisanych w księgach wieczystych o nr WA5M/00477860/2, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

- 158/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477864/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 134, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00233102/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,

nr obr. ewid. 2-09-09 położonych w Warszawie w Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego i Posag 7 Panien, na rzecz Nabywcy o łącznej wartości 83,1 mln zł brutto. Umowy zostały zawarte w wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży.

Łączna cena transakcji wyniosła 98 mln zł brutto.

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomości przeznaczone są w przeważającej części pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami.

• ROZWIĄZANIE UMOWY INWESTYCYJNEJ PRZEZ EMITENTA ORAZ SPÓŁKI ZALEŻNE EMITENTA

31 marca 2021 r. Emitent oraz spółki zależne Emitenta tj. Challenge Eighteen sp. z o.o., Lokia Enterprises Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. rozwiązały za porozumieniem stron zawartą w dniu 10 września 2014 roku ze spółkami Unidevelopment S.A. oraz Unibep S.A. umowę inwestycyjną dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie, dzielnica Ursus pod nazwą „Smart City” („Umowa Inwestycyjna”). W związku z rozwiązaniem Umowy Inwestycyjnej spółka zależna Emitenta (Challenge Eighteen sp. z o.o.) nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. od spółki Unidevelopment S.A.

Jednocześnie Emitent informuje, iż obowiązuje i jest realizowana umowa inwestycyjna dotycząca sąsiednich nieruchomości, zawarta z udziałem Emitent oraz spółek zależnych Emitenta.

Rozwiązanie Umowy Inwestycyjnej nastąpiło wobec jej wykonania przez strony, tj. zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

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

Nie wystąpiły.

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

W ocenie Zarządu w pierwszym kwartale 2021 roku wystąpiło zdarzenie o nietypowym charakterze – pandemia COVID-19, jednak nie miało to istotnego wpływu na wyniki Grupy za pierwszy kwartał 2021.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych w pierwszym kwartale 2021 r. wyniosły 61,9 milionów złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia, które miały miejsce w 2020 i 2021 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

developerska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.

Ze względu na postępującą na świecie pandemię, spółka zakłada, że jej skutki mogą wpłynąć na działalność spółek deweloperskich w następujących obszarach:

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

CPD S.A. oraz spółki zależne podjęły intensywne działania, aby dostosować swą działalność do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO.

Należy podkreślić, iż tempo prowadzonych prac budowlanych w Grupie CPD w pierwszym kwartale 2021 roku nie uległo spowolnieniu. Poziom sprzedaży projektów w Grupie CPD nie uległ spowolnieniu i na dzień publikacji raportu zostało sprzedanych 98% lokali mieszkalnych i usługowych.

Rozpoczęty kolejny etap Ursa Sky realizowany jest zgodnie z założonym harmonogramem. Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych oraz poziom sprzedaży tego projektu, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem i na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i analizuje sytuację grupy kapitałowej CPD w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy CPD.

7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

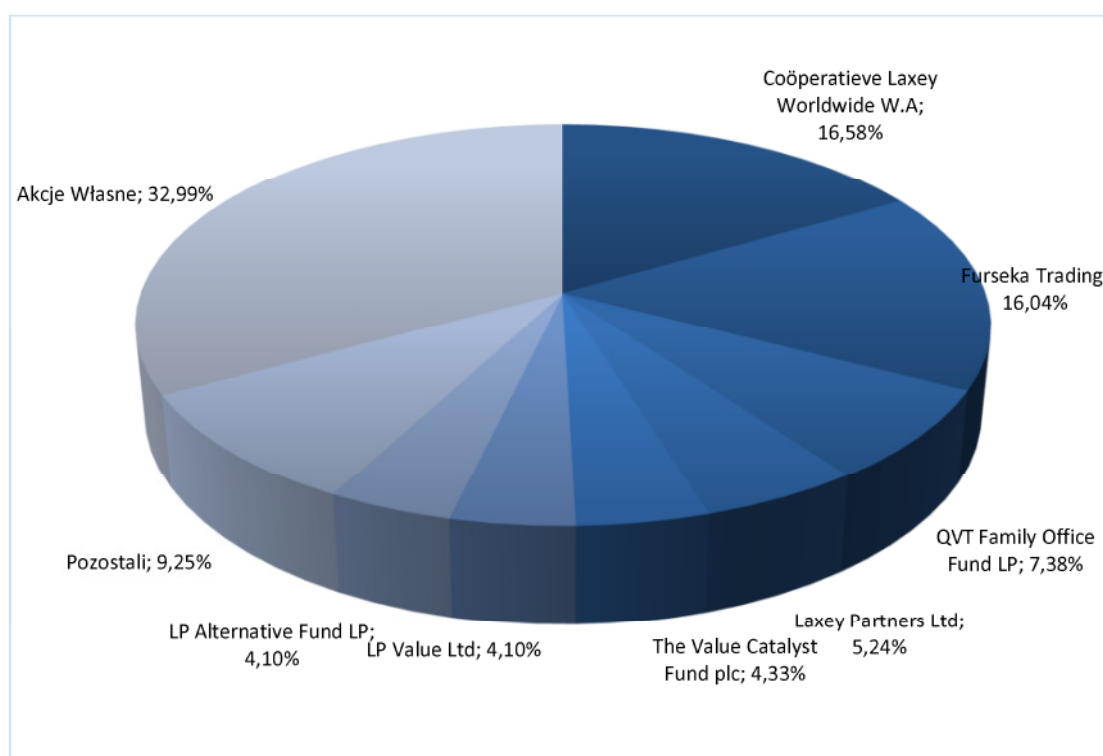
8. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W I kwartale 2021 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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



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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Rodzaj akcji | Liczba posiadanych głosów | Akcjonariat według liczby głosów (1) | Akcjonariat według liczby akcji |
|----------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Coöperatieve Laxey Worldwide W.A | 4 373 309 | Na okaziciela | 4 373 309 | 24.75 % | 16.60 % |
| Furseka Trading | 4 229 069 | Na okaziciela | 4 229 069 | 23.93 % | 16.00 % |
| QVT Family Office Fund LP | 1 945 031 | Na okaziciela | 1 945 031 | 11.01 % | 7.38 % |
| Laxey Partners Ltd | 1 380 765 | Na okaziciela | 1 380 765 | 7.81 % | 5.24 % |
| The Value Catalyst Fund plc | 1 142 604 | Na okaziciela | 1 142 604 | 6.47 % | 4.33 % |
| LP Value Ltd | 1 081 505 | Na okaziciela | 1 081 505 | 6.12 % | 4.10 % |
| LP Alternative Fund LP | 1 080 708 | Na okaziciela | 1 080 708 | 6.12 % | 4.10 % |
| Pozostali | 2 438 304 | Na okaziciela | 2 438 304 | 13.80 % | 9.25 % |
| Akcje własne | 8 699 836 | Na okaziciela | 0 % | 0 % | 32.99 % |

(1) Udział Akcjonariuszy w ogólnej liczbie głosów został obliczony z uwzględnieniem faktu, iż CPD S.A. jako posiadacz akcji własnych nie może wykonywać z nich prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Spółka zamierza realizować dalsze skupy akcji, jeśli zajdzie taka możliwość.

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 26 371 131 akcji I obejmującej akcje serii AA które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2020, opublikowanym 29 kwietnia 2021, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy zaszły następujące zmiany:

- 25 lutego 2021 Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) od Furseka Trading and Investments Limited o nabyciu 1 000 000 akcji CPD S.A..
- 25 lutego 2021 Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) od Cooperatieve Laxey Worldwide o zbyciu 1 000 000 akcji CPD S.A..

11.AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

| Imię i nazwisko | Funkcja | Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu | Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN) | Jako % całkowitej liczby akcji | Jako % całkowitej liczby głosów |
|--------------------|-----------------|--|---|--------------------------------|---------------------------------|
| Elżbieta Wiczowska | Członek Zarządu | 37 060 | 3706 | 0,13% | 0,13% |
| Iwona Makarewicz | Członek Zarządu | 4 734 | 473 | 0,01% | 0,01% |
| Colin Kingsnorth | Prezes Zarządu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| John Purcell | Członek Zarządu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RAZEM | | 41 794 | 4 179 | 0,14% | 0,14% |

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2020, opublikowanym 29 kwietnia 2021, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące w okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany.

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

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

13. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 31 marca 2021 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 2021 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 14.060.000 EUR.

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

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

14.SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 marca 2021 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2021 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 2021 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.

15.INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

16.CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Prowadzenie prac budowlanych w kolejnym etapie projektu Smart City Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja kolejnego etapu projektu Smart City Ursus

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Obserwowany na rynku deweloperskim wzrost cen prac budowlanych,
- Ryzyko związane w wybuchem pandemii COVID -19 na świecie.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2021 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 2021 roku
wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CPD S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | Nota | Okres 3 miesięcy zakończony | |
|---|------|-----------------------------|----------------|
| | | 31/03/2021 | 31/03/2020 |
| | | (niebadane) | (niebadane) |
| Przychody ze sprzedaży | 13 | 4 826 | 4 903 |
| Koszty sprzedaży | 14 | (478) | (1 154) |
| ZYSK NA SPRZEDAŻY | | 4 348 | 3 749 |
| Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami | 15 | (3 104) | (3 077) |
| Koszty administracyjne - pozostałe | 16 | (1 057) | (1 646) |
| Koszty sprzedaży i koszty marketingowe | | (6) | (37) |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | | 79 | 74 |
| Pozostałe przychody | 17 | 2 685 | 517 |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 4 | 1 293 | 6 552 |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 8 | 18 646 | 46 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | | (4) | 105 |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | | 293 | 1 506 |
| ZYSK OPERACYJNY | | 23 173 | 7 789 |
| Przychody finansowe | 18 | 191 | 327 |
| Koszty finansowe | 18 | (1 702) | (7 326) |
| ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM | | 21 662 | 790 |
| Podatek dochodowy | 19 | (547) | (1 241) |
| WYNIK NETTO | | 21 115 | (451) |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | | (75) | (720) |
| CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU | | 21 040 | (1 171) |
| Zysk / Strata | | | |
| przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej | | 21 115 | (451) |
| Całkowite dochody netto za rok obrotowy | | | |
| przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej | | 21 040 | (1 171) |
| Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej: | | | |
| - z działalności kontynuowanej | | 21 040 | (1 171) |
| - z działalności zaniechanej | | 0 | 0 |
| PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN | 23 | 1,19 | (0,02) |
| ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN | | 1,19 | (0,02) |

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

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
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 2021 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| | Nota | 31/03/2021 <i>(niebadane)</i> | 31/12/2020 |
|---|------|----------------------------------|----------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 4 | 169 374 | 165 618 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 193 | 212 |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności | 8 | 28 836 | 27 221 |
| Należności długoterminowe | | 561 | 263 |
| Aktywa trwałe razem | | 198 964 | 193 314 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 6 | 3 549 | 3 601 |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 5 | 5 179 | 20 035 |
| - <i>należności i pożyczki</i> | | 2 754 | 18 995 |
| - <i>rozliczenia międzyokresowe</i> | | 2 425 | 1 040 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 7 | 185 364 | 170 146 |
| Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży | | 194 092 | 193 782 |
| Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży | 27 | 70 478 | 85 250 |
| Aktywa obrotowe razem | | 264 570 | 279 032 |
| Aktywa razem | | 463 534 | 472 346 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

| | Nota | 31/03/2021 <i>(niebadane)</i> | 31/12/2020 |
|--|------|----------------------------------|----------------|
| KAPITAŁ WŁASNY | | | |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki | | | |
| Kapitał podstawowy | 9 | 2 637 | 2 637 |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia | | (117 396) | (117 396) |
| Kapitał rezerwowy | | 987 | 987 |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | 11 | (27 909) | (27 909) |
| Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych | | (6 337) | (6 262) |
| Skumulowane zyski (straty) | | 454 106 | 432 991 |
| Kapitał własny razem | | 306 088 | 285 048 |
| ZOBOWIĄZANIA | | | |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 10 | 2 989 | 2 820 |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 11 | 7 915 | 5 454 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 12 | 19 857 | 19 352 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 30 761 | 27 626 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 10 | 22 222 | 51 740 |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy | 11 | 101 410 | 101 847 |
| Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | | 123 632 | 153 587 |
| Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | 27 | 3 053 | 6 085 |
| Zobowiązania razem | | 157 446 | 187 298 |
| Pasywa razem | | 463 534 | 472 346 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 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 rezerwowy | Skumulowane zyski (straty) | Razem |
|--|---------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------|----------------------------|----------------|
| Stan na 01/01/2020 | 2 637 | (27 909) | (43 010) | (5 531) | 987 | 416 684 | 343 858 |
| Transakcje z udziałowcami | | | | | | | |
| Nabywanie akcji własnych | 0 | 0 | (3 074) | 0 | 0 | 0 | (3 074) |
| Całkowite dochody okresu | 0 | 0 | 0 | (720) | 0 | 0 | (720) |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (451) | (451) |
| Zysk (strata) okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 31/03/2020 /niebadane | 2 637 | (27 909) | (46 084) | (6 251) | 987 | 416 233 | 339 613 |
| Stan na 01/01/2020 | 2 637 | (27 909) | (43 010) | (5 531) | 987 | 416 684 | 343 858 |
| Transakcje z udziałowcami | | | | | | | |
| Obniżenie kapitału zakładowego | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nabywanie akcji własnych | 0 | 0 | (74 386) | 0 | 0 | 0 | (74 386) |
| Całkowite dochody okresu | 0 | 0 | 0 | (731) | 0 | 0 | (731) |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 307 | 16 307 |
| Zysk (strata) okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 31/12/2020 | 2 637 | (27 909) | (117 396) | (6 262) | 987 | 432 991 | 285 048 |
| Stan na 01/01/2021 | 2 637 | (27 909) | (117 396) | (6 262) | 987 | 432 991 | 285 048 |
| Całkowite dochody okresu | 0 | 0 | 0 | (75) | 0 | 0 | (75) |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21 115 | 21 115 |
| Zysk (strata) okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 31/03/2021 /niebadane | 2 637 | (27 909) | (117 396) | (6 337) | 987 | 454 106 | 306 088 |

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

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | Nota | Okres 3 miesięcy zakończony | |
|---|----------|-----------------------------|---------------------------|
| | | 31/03/2021 (niebadane) | 31/03/2020 (niebadane) |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | | |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne | 20 | 4 728 | (342) |
| Odsetki zapłacone | | (476) | (514) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 4 252 | (856) |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | | |
| Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży | | (5) | (34) |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych | | (11) | 0 |
| Środki pieniężne nabytej jednostki zależnej | | 143 | 0 |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej | | 12 134 | 43 622 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 12 261 | 43 588 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | | |
| Nabycie akcji własnych | | 0 | (3 074) |
| Splata kredytów i pożyczek | | (1 295) | (1 223) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | | (1 295) | (4 297) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 15 218 | 38 435 |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku | | 170 146 | 139 035 |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu | 7 | 185 364 | 177 470 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 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 28 spółek zależny ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach wspólnie kontrolowanych.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 marca 2021 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 2021 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Zmiany do **MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF „Reforma referencyjnych stóp procentowych”**.

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

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

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

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

Zmiany do **MSR 16 „Wpływy przed przyjęciem do użytkowania”** - opublikowany w dniu 14 maja 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

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

Zmiany do **MSR 37 „Koszty wypełnienia kontraktu”** - opublikowany w dniu 14 maja 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

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

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

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

Zmiany standardów w ramach cyklicznych **Rocznych Poprawek 2018 - 2020** - opublikowany w dniu 14 maja 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

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

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

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

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 2021 r.

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2020.

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W pierwszym kwartale 2021 r. Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 1 293 tys. PLN.

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

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

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

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

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

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Obecnie realizowane jest drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmujące w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku podpisano umowy deweloperskie na sprzedaż 336 mieszkań (148 mieszkań w I etapie i wszystkie mieszkania w II etapie). Spółka celowa planuje zakończyć przekazywanie mieszkań nabywcom w 2021 roku.

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako wspólnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Przed końcem roku 2020 rozpoczął się proces budowlany a do końca pierwszego kwartału zawarto umowy na sprzedaż 146 mieszkań. Docelowo całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w odpowiednio w I i II etapie).

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 8.

Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w Santander Bank S.A.

Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

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

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

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

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

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

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

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 marca 2021 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

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

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

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

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

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2020.

Ryzyko płynności

Wzrost salda środków pieniężnych w odniesieniu do 31 grudnia 2020 r. wynikał głównie z wpływów ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w bilansie jako aktywa przeznaczone do zbycia. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Nieruchomości inwestycyjne

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/12/2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Stan na początku roku | 165 618 | 100 214 |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego przejęte ze wspólnego przedsięwzięcia | 2 465 | 0 |
| Nakłady inwestycyjne | 0 | 20 |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 0 | 1 832 |
| Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego | (2) | 85 |
| Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 0 | 47 546 |
| Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych | 1 293 | 15 921 |
| Stan na koniec okresu | 169 374 | 165 618 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych: | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
| - przynoszących dochody z czynszów | 1 464 | 1 396 |
| - pozostałych | 44 | 15 |
| | 1 508 | 1 411 |

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Należności handlowe | 1 938 | 102 |
| Należności publicznoprawne | 661 | 18 586 |
| Należności od jednostek powiązanych | 92 | 307 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów | 2 425 | 1 040 |
| Należności pozostałe | 63 | 0 |
| Należności krótkoterminowe | 5 179 | 20 035 |
| Należności długoterminowe | 561 | 263 |
| Razem należności | 5 740 | 20 298 |

6 Zapasy

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Na początku roku | 3 601 | 3 594 |
| Zbycie | (92) | 0 |
| Zmiana odpisu aktualizującego | 0 | 64 |
| Różnice kursowe | 40 | (57) |
| | 3 549 | 3 601 |

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------|----------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 180 909 | 166 045 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 3 800 | 3 765 |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe | 655 | 336 |
| | 185 364 | 170 146 |

(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 - c.d.**

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|---|---------------|---------------|
| a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 0 | 85 |
| b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 2 027 | 0 |
| c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 26 809 | 27 136 |
| | 28 836 | 27 221 |

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

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

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 85 | 0 |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | (29) | 85 |
| Pozostałe korekty | (56) | 0 |
| Bilans na koniec okresu | 0 | 85 |

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

| | | |
|--|--------------|---------------|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 0 | 32 015 |
| Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników | 0 | (33 474) |
| Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników | 0 | (16 438) |
| Udział grupy w wypłatach z zysku | 0 | (17 844) |
| Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia | 0 | 6 967 |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 18 947 | 20 078 |
| Pozostałe korekty | (16 920) | 8 696 |
| Bilans na koniec okresu | 2 027 | 0 |

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

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 27 136 | 0 |
| Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia | 0 | 27 387 |
| Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników | 0 | (4 247) |
| Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników | 0 | 6 088 |
| Udział grupy w wypłatach z zysku | 0 | 0 |
| Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia | 0 | (1 841) |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | (327) | (251) |
| Bilans na koniec okresu | 26 809 | 27 136 |

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

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

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

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

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------|------------|
| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i> | | |
| Aktywa trwale razem | 0 | 7 |
| Środki trwałe | 0 | 7 |
| Aktywa obrotowe razem, w tym: | 0 | 229 |
| Zapasy | 0 | 0 |
| Należności | 0 | 82 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 0 | 147 |
| Suma aktywów | 0 | 236 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 0 | 66 |
| Aktywa netto | 0 | 170 |
| Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy | 0 | 85 |

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Przychody ze sprzedaży | 0 | 732 |
| Wynik działalności kontynuowanej | (58) | 266 |

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

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------------|-----------------|
| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i> | | |
| Aktywa obrotowe razem, w tym: | 8 952 | 56 690 |
| Zapasy | 2 280 | 43 622 |
| Należności | 1 552 | 1 100 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 5 120 | 11 968 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 4 898 | 73 609 |
| Aktywa netto | 4 054 | (16 919) |
| % udziałów posiadanych przez Grupę | 50% | 50% |
| Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy | 2 027 | 0 |

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Przychody ze sprzedaży | 62 948 | 131 609 |
| Przychody z tytułu odsetek | 0 | 7 |
| Koszt z tytułu odsetek | 1 | 15 |
| Wynik działalności kontynuowanej | 20 974 | 37 957 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8 Wspólne przedsięwzięcia - cd.

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

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i> | | |
| Aktywa trwale razem | 127 | 141 |
| <i>Wartości niematerialne i prawne</i> | 127 | 141 |
| Aktywa obrotowe razem, w tym: | 93 039 | 62 614 |
| <i>Zapasy</i> | 68 704 | 49 329 |
| <i>Należności</i> | 9 061 | 10 508 |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i> | 15 274 | 2 777 |
| Suma aktywów | 93 166 | 62 755 |
| | | |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i> | 41 | 53 |
| <i>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</i> | 49 555 | 18 601 |
| Zobowiązania razem | 49 596 | 18 654 |
| | | |
| Aktywa netto | 43 570 | 44 101 |
| | | |
| % udziałów posiadanych przez Grupę | 62% | 62% |
| Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy | 26 809 | 27 136 |

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Przychody ze sprzedaży | 12 | 10 |
| Koszt z tytułu odsetek | 2 | 0 |
| Wynik działalności kontynuowanej | (532) | (408) |

9 Kapitał podstawowy

| | Liczba akcji | | Wartość nominalna akcji | |
|----------------------------|--------------|------------|-------------------------|------------|
| | 31/03/2021 | 31/12/2020 | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 26 371 | 26 371 | 2 637 | 2 637 |

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

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 dniach 22 marca 2019 r., 26 marca 2020 r. oraz 25 czerwca 2020 r. Spółka nabyła kolejno odpowiednio 3.305.886, 614.385 oraz 4.779.565 akcji własnych.

W związku z powyższym na dzień bilansowy Spółka łącznie posiada 8.699.836 akcji własnych, stanowiących razem 32,99% kapitału zakładowego 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

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------|------------|------------|
| Kaucje najemców | | |

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

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

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zobowiązania handlowe | 496 | 2 282 |
| Zobowiązania z tytułu podatków | 13 879 | 22 261 |
| Kaucje najemców | 335 | 301 |
| Pozostałe zobowiązania | 165 | 322 |
| Otrzymane zaliczki | 4 670 | 6 480 |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe | 2 677 | 20 094 |
| | 22 222 | 51 740 |

Główna pozycja zobowiązań krótkoterminowych dotyczy podatku VAT oraz podatku dochodowego.

Spadek salda biernych rozliczeń międzyokresowych wynika głównie z rozwiązania rezerw na potencjalne straty wspólnego przedsięwzięcia oraz częściowego wygaśnięcia ryzyk podatkowych objętych wcześniej rezerwami.

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Długoterminowe | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 7 915 | 5 454 |
| | 7 915 | 5 454 |
| Krótkoterminowe | | |
| Kredyty bankowe | 101 302 | 101 639 |
| Pochodny instrument finansowy IRS | 108 | 208 |
| | 101 410 | 101 847 |
| Kredyty i pożyczki razem | 109 325 | 107 301 |

Według stanu na dzień bilansowy Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 65 591 tys. PLN oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 35 711 tys. PLN.

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 108 tys. zł.

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

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

12 Odroczony podatek dochodowy

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|---|---------------|---------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą | 15 156 | 10 597 |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (15 156) | (10 597) |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0 | 0 |
| | | |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 35 013 | 29 949 |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (15 156) | (10 597) |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 19 857 | 19 352 |

13 Przychody według rodzajów

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Przychody z najmu | 2 805 | 2 969 |
| Sprzedaż zapasów | 88 | 0 |
| Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości | 189 | 185 |
| Usługi związane z najmem | 1 730 | 1 735 |
| Usługi księgowe | 14 | 14 |
| | 4 826 | 4 903 |

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

14 Koszt sprzedaży

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszt sprzedanych zapasów | 92 | 0 |
| Koszt wykonanych usług | 386 | 1 154 |
| | 478 | 1 154 |

15 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Koszty pracownicze | 1 098 | 1 128 |
| Utrzymanie nieruchomości | 1 499 | 1 405 |
| Podatki od nieruchomości | 219 | 223 |
| Użytkowanie wieczyste | 258 | 278 |
| Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych | 30 | 43 |
| | 3 104 | 3 077 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

16 Koszty administracyjne - pozostałe

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Usługi doradcze | 244 | 1 315 |
| Usługi prawne | 244 | 63 |
| Wynagrodzenie audytora | 13 | 89 |
| Transport | 0 | 6 |
| Podatki | 21 | 6 |
| Utrzymanie biura | 105 | 108 |
| Pozostałe usługi | 385 | 40 |
| Nieodliczany VAT | 45 | 19 |
| | 1 057 | 1 646 |

17 Pozostałe przychody

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rozwiązanie rezerw | 273 | 513 |
| Otrzymane kary i odszkodowania | 1 854 | 0 |
| Inne pozostałe przychody | 558 | 4 |
| | 2 685 | 517 |

18 Przychody i koszty finansowe

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Koszty z tytułu odsetek: | | |
| - Kredyty bankowe | (480) | (520) |
| - Odsetki z tytułu leasingu | (3) | (63) |
| - Koszty pozostałych odsetek | (228) | (315) |
| - Pozostałe | (46) | (23) |
| Wycena kosztu zamortyzowanego | (40) | (6) |
| Różnice kursowe netto | (905) | (6 399) |
| Koszty finansowe | (1 702) | (7 326) |
| Przychody z tytułu odsetek: | | |
| - Odsetki bankowe | 1 | 288 |
| Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS | 100 | 39 |
| Pozostałe przychody finansowe | 90 | 0 |
| Przychody finansowe | 191 | 327 |

19 Podatek dochodowy

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Podatek bieżący | 41 | 149 |
| Podatek odroczony | 506 | 1 092 |
| | 547 | 1 241 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem | 21 662 | 790 |
| Korekty z tytułu: | | |
| – amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych | 30 | 43 |
| – zysku/straty z tytułu różnic kursowych | 953 | 6 718 |
| – przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | (1 293) | (6 552) |
| – udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć | (18 646) | (46) |
| – wyniku wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (293) | (1 506) |
| – różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych | (115) | (673) |
| – kosztów z tytułu odsetek | 480 | 520 |
| – wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | (96) | (186) |
| – wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS) | (100) | (39) |
| – inne korekty | (43) | (141) |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | |
| – zmiana stanu należności | 14 701 | 293 |
| – zmiana stanu zapasów | 92 | 0 |
| – zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | (12 604) | 437 |
| | 4 728 | (342) |

21 Transakcje z jednostkami powiązanimi

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 powiązanimi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązanimi:

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym | | |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu | 447 | 572 |
| Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu | 0 | 255 |
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej | 138 | 138 |
| b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanimi | | |
| Przychody | | |
| <i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 8 | 8 |
| <i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 98 | 189 |
| <i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i> | 99 | 0 |
| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
| Zobowiązania | | |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i> | 0 | 16 |
| Należności | | |
| <i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 0 | 7 |
| <i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 32 | 56 |
| <i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i> | 41 | 244 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

22 Wypłata dywidendy

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

23 Zysk na akcję

| | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Zysk / Strata przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | 21 115 | (451) |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 17 671 | 23 025 |
| Zysk na jedną akcję w złotych | 1,19 | (0,02) |
| Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy | 21 115 | (451) |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 17 671 | 23 025 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję | 1,19 | (0,02) |

| | 31/03/2021 | | 31/12/2020 | |
|--|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | po obniżeniu kapitału | rzeczywiste | po obniżeniu kapitału | rzeczywiste |
| Aktywa netto według wartości księgowej | 306 088 | 306 088 | 285 048 | 285 048 |
| Liczba akcji zwykłych (w tys.) | 17 671 | 26 371 | 17 671 | 26 371 |
| Aktywa netto na jedną akcję | 17,32 | 11,61 | 16,13 | 10,81 |

24 Zobowiązania warunkowe

28 grudnia 2019 r. spółki zależne 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarły warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości w Ursusie. Transakcje zbycia przez Grupę wspomnianych nieruchomości częściowo miały miejsce w pierwszym kwartale, a w pozostałej części po dniu bilansowym.

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

25 Segmenty operacyjne

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

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

26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Na dzień 31 marca 2021 nieruchomości i zobowiązania z tytułu leasingu posiadane przez Ursus Development Sp. z o.o. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

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

| | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--|---------------|---------------|
| Nieruchomości inwestycyjne | 67 425 | 79 165 |
| Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów | 3 053 | 6 085 |
| | 70 478 | 85 250 |

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

| | | |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 3 053 | 6 085 |
|-----------------------------------|-------|-------|

Aktywa netto grupy do zbycia

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 67 425 | 79 165 |
|--|---------------|---------------|

W okresie sprawozdawczym spółka zależna Ursus Development Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części należących do niej działek położonych w Warszawie, w związku z czym saldo aktywów netto przeznaczonych do sprzedaży spadło w stosunku do końca 2020 roku.

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

12 kwietnia 2021 roku spółka zależna Ursus Development Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego pozostałej części należących do niej działek położonych w Warszawie.

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

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 27 maja 2021 roku, podpisane w jego imieniu przez:

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

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

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | Nota | 1/1/2021 - 31/3/2021 <i>(niebadane)</i> | 1/1/2020 - 31/3/2020 <i>(niebadane)</i> |
|--|-------|---|---|
| Przychody ze sprzedaży usług | | 39 | 38 |
| Koszty administracyjne | 29.11 | (914) | (1 007) |
| Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | 29.12 | 3 732 | 2 339 |
| WYNIK OPERACYJNY | | 2 857 | 1 370 |
| Przychody finansowe | 29.12 | 39 | 292 |
| Koszty finansowe | 29.12 | (124) | (91) |
| WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM | | 2 772 | 1 571 |
| Podatek dochodowy | | (92) | (16) |
| WYNIK NETTO | | 2 680 | 1 555 |
| POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY | | 0 | 0 |
| CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU | | 2 680 | 1 555 |
| PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN | 29.10 | 0,15 | 0,07 |
| ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN | 29.10 | 0,15 | 0,07 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

| | Nota | 31/3/2021 | 31/12/2020 |
|---|------|--------------------|----------------|
| | | <i>(niebadane)</i> | |
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Należności długoterminowe | 29.6 | 85 388 | 84 301 |
| Udziały w jednostkach zależnych | 29.5 | 35 043 | 35 043 |
| Aktywa trwałe razem | | 120 431 | 119 344 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 29.7 | 83 072 | 115 789 |
| - <i>należności i pożyczki</i> | | 83 010 | 115 786 |
| - <i>rozliczenia międzyokresowe</i> | | 62 | 3 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 49 260 | 15 529 |
| Aktywa obrotowe razem | | 132 332 | 131 318 |
| Aktywa razem | | 252 763 | 250 662 |
| KAPITAŁ WŁASNY | | | |
| Kapitał podstawowy | 29.8 | 2 637 | 2 637 |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia | | (117 395) | (117 395) |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | | 677 034 | 677 034 |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | | (27 909) | (27 909) |
| Kapitał rezerwowy | | 987 | 987 |
| Skumulowane zyski (straty) | | (329 866) | (332 546) |
| Kapitał własny razem | | 205 488 | 202 808 |
| ZOBOWIĄZANIA | | | |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty i pożyczki | 29.9 | 9 684 | 32 073 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 10 721 | 10 629 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 20 405 | 42 702 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Kredyty i pożyczki | 29.9 | 26 644 | 4 903 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | | 226 | 249 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 26 870 | 5 152 |
| Pasywa razem | | 252 763 | 250 662 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| Nota | Kapitał podstawowy | Akcje własne nabyte w celu umorzenia | Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | Kapitał rezerwow | Skumulowane zyski (straty) | Razem |
|---|--------------------|--------------------------------------|---|--|------------------|----------------------------|----------|
| Stan na 1/1/2020 | 2 637 | (43 010) | 677 034 | (27 909) | 987 | (469 661) | 140 078 |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | 0 | (3 074) | 0 | 0 | 0 | 0 | (3 074) |
| | 0 | (3 074) | 0 | 0 | 0 | 0 | (3 074) |
| <u>Całkowite dochody okresu</u> | | | | | | | |
| Zysk (strata) okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 555 | 1 555 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 555 | 1 555 |
| Stan na 31/03/2020/niebadane | 2 637 | (46 084) | 677 034 | (27 909) | 987 | (468 106) | 138 559 |
| Stan na 1/1/2020 | 2 637 | (43 010) | 677 034 | (27 909) | 987 | (469 661) | 140 078 |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | 0 | (74 385) | 0 | 0 | 0 | 0 | (74 385) |
| | 0 | (74 385) | 0 | 0 | 0 | 0 | (74 385) |
| <u>Całkowite dochody okresu</u> | | | | | | | |
| Zysk (strata) okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 137 115 | 137 115 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 137 115 | 137 115 |
| Stan na 31/12/2020 | 2 637 | (117 395) | 677 034 | (27 909) | 987 | (332 546) | 202 808 |
| Stan na 1/1/2021 | 2 637 | (117 395) | 677 034 | (27 909) | 987 | (332 546) | 202 808 |
| <u>Całkowite dochody okresu</u> | | | | | | | |
| Zysk (strata) okresu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 680 | 2 680 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 680 | 2 680 |
| Stan na 31/03/2021/niebadane | 2 637 | (117 395) | 677 034 | (27 909) | 987 | (329 866) | 205 488 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elzbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Nota | 1/1/2021 - 31/3/2021 <i>(niebadane)</i> | 1/1/2020 - 31/3/2020 <i>(niebadane)</i> |
|---|---|---|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne | 29.13 | (896) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | (896) |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| Udzielone pożyczki | | (53) |
| Zwrot pożyczek udzielonych | | 35 240 |
| Odsetki otrzymane | | 211 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 35 398 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | |
| Nabycie akcji własnych | | 0 |
| Otrzymane pożyczki | | 0 |
| Splata kapitału pożyczek | | (771) |
| Splata odsetek od pożyczek | | 0 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | | (771) |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 33 731 |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku | | 15 529 |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu | | 49 260 |

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

| Nazwa | Państwo | Udział | 31/3/2021 | 31/12/2020 |
|--------------------------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------|
| 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% | 3 | 3 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | Polska | 100% | 0 | 0 |
| Ursa Sky Smart City | Polska | 49% | 30 008 | 30 008 |
| Ursus Development | Polska | 100% | 5 | 5 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | | | (5) | (5) |
| | | | 35 043 | 35 043 |

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

29.6 Należności długoterminowe

| | 31/3/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------------|-------------------|
| Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | | |
| - pożyczka | 119 452 | 119 168 |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | (34 064) | (34 867) |
| | 85 388 | 84 301 |
| Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym: | | |
| - pożyczka | 6 | 6 |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | (6) | (6) |
| | 0 | 0 |

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.03.2021

| Jednostka powiązana | Waluta pożyczki | Rok udzielenia | Wartość godziwa pożyczki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|
| Belise Investments | PLN | 2012 | 14 168 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Belise Investments | PLN | 2014 | 3 671 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Celtic Asset Management | PLN | 2015 | 535 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Challange Eighteen | PLN | 2012 | 29 706 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Challange Eighteen | PLN | 2013 | 6 283 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Elara Investments | PLN | 2012 | 1 547 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| HUB Developments | PLN | 2012 | 1 701 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 2012 | 4 691 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 2014 | 7 443 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 2015 | 15 644 | 3M WIBOR | 1,55% | na żądanie |
| | | | 85 388 | | | |

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

| | 31/3/2021 | 31/12/2020 |
|--|---------------|----------------|
| Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | 61 641 | 94 395 |
| - pożyczka | 87 386 | 122 227 |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | (25 745) | (27 832) |
| Pozostałe należności od jednostek powiązanych | 21 347 | 21 343 |
| Pozostałe należności od pozostałych jednostek | 22 | 48 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów | 62 | 3 |
| Należności krótkoterminowe | 83 072 | 115 789 |

29.8 Kapitał podstawowy

| | Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne | | Wartość kapitału podstawowego | |
|-----------------------|---|------------|-------------------------------|------------|
| | 31/3/2021 | 31/12/2020 | 31/3/2021 | 31/12/2020 |
| Akcje zwykłe serii AA | 26 371 | 26 371 | 2 637 | 2 637 |

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 marca 2021 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.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**29.9 Pożyczki**

| | 31/3/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Kredyty bankowe | 0 | 0 |
| Pożyczki od jednostek powiązanych | 36 328 | 36 976 |
| - długoterminowe | 9 684 | 32 073 |
| - krótkoterminowe | 26 644 | 4 903 |
| | 36 328 | 36 976 |

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2020 roku oraz 31 marca 2021 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%), pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej IMES Poland (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 marca 2021 roku saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 685 tys. PLN (kapitał: 7 089 tys. PLN, odsetki: 2 596 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 2 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 4 149 tys. PLN (kapitał: 3 396 tys. PLN, odsetki: 753 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 770 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 806 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 206 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki IMES Poland wynosi 20 689 tys. PLN (kapitał: 20 370 tys. PLN, odsetki: 319 tys. PLN).

Pożyczki od Lakia Investments, Robin Investments oraz IMES Poland zostały zaklasyfikowane jako krótkoterminowe.

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

29.10 Zysk na jedną akcję

| | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Zysk/strata netto okresu | 2 680 | 1 555 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 17 671 | 23 025 |
| Zysk na jedną akcję (w PLN) | 0,15 | 0,07 |
| Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy | 2 680 | 1 555 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 17 671 | 23 025 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN) | 0,15 | 0,07 |

29.11 Koszty administracyjne

| | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Usługi doradcze | 14 | 49 |
| Wynagrodzenia | 828 | 941 |
| Nieodliczany VAT | 12 | 17 |
| Pozostałe usługi | 60 | 0 |
| | 914 | 1 007 |

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

| | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | 3 732 | 2 339 |

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

| | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek: | | |
| - Odsetki od depozytów | 0 | 58 |
| Pozostałe przychody finansowe | 0 | 0 |
| Różnice kursowe netto | 39 | 234 |
| Przychody finansowe | 39 | 292 |
| Koszty z tytułu odsetek: | | |
| - Odsetki od jednostek powiązanych | 124 | 91 |
| Różnice kursowe netto | 0 | 0 |
| Pozostałe koszty finansowe | 0 | 0 |
| Koszty finansowe | 124 | 91 |

29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

| | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem | 2 772 | 1 571 |
| Korekty z tytułu: | | |
| - kosztów z tytułu odsetek | 124 | 91 |
| - wynik z wyceny pożyczek | (3 732) | (2 339) |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | |
| - zmiana stanu należności handlowych i pozostałych | (37) | (93) |
| - zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | (23) | (102) |
| | (896) | (872) |

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:

| | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym | | |
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej | 138 | 138 |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu | 441 | 566 |
| b) Transakcje z jednostkami zależnymi | | |
| Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
| <i>5/92 Gaston Investments</i> | 0 | 60 |
| <i>6/150 Gaston Investments</i> | 0 | 8 |
| <i>7/120 Gaston Investments</i> | 0 | 8 |
| <i>12/132 Gaston Investments</i> | 0 | 38 |
| <i>13/155 Gaston Investments</i> | 0 | 44 |
| <i>16/88 Gaston Investments</i> | 4 | 6 |
| <i>18 Gaston Investments</i> | 4 | 10 |
| <i>19/97 Gaston Investments</i> | 0 | 7 |
| <i>20/140 Gaston Investments</i> | 0 | 6 |
| <i>Antigo Investments</i> | 10 | 19 |
| <i>Belise Investments</i> | 56 | 105 |
| <i>Celtic Asset Management</i> | 5 | 9 |
| <i>Celtic Investments Ltd</i> | 1 | 2 |
| <i>Challenge Eighteen</i> | 34 | 218 |
| <i>Elara Investments</i> | 14 | 26 |
| <i>Gaston Investments</i> | 59 | 81 |
| <i>Hub Developments</i> | 11 | 20 |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i> | 114 | 213 |
| <i>Lakia Investments</i> | 6 | 6 |
| <i>Mandy Investments</i> | 74 | 137 |
| <i>Ursus Development</i> | 484 | 0 |

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

| | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Koszty | | |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i> | 12 | 41 |
| <i>Lakia Investments</i> | 16 | 38 |
| <i>Robin Investments</i> | 7 | 13 |
| <i>Imes Poland</i> | 88 | 0 |
| <i>Gaston Investments</i> | 2 | 1 |
| Zobowiązania | 31/3/2021 | 31/12/2020 |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i> | 9 685 | 9 674 |
| <i>Lakia Investments</i> | 4 149 | 4 903 |
| <i>Robin Investments</i> | 1 806 | 1 799 |
| <i>Imes Poland</i> | 20 689 | 20 601 |
| <i>Gaston Investments</i> | 2 | 2 |
| Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek | 31/3/2021 | 31/12/2020 |
| <i>Belise Investments</i> | 18 770 | 18 430 |
| <i>Celtic Asset Management</i> | 535 | 535 |
| <i>Challenge Eighteen</i> | 35 989 | 35 310 |
| <i>Elara Investments</i> | 1 547 | 1 547 |
| <i>Gaston Investments</i> | 42 | 42 |
| <i>Hub Developments</i> | 1 701 | 1 701 |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i> | 27 778 | 27 701 |
| <i>Lakia Investments</i> | 2 | 7 |
| <i>Ursus Development</i> | 61 641 | 94 395 |
| <i>Imes Poland</i> | 20 370 | 20 370 |

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

| | 1/1/2021 - 31/3/2021 | 1/1/2020 - 31/3/2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Koszty | | |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i> | 13 | 0 |

29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 29 kwietnia 2021 roku Spółka nabyła, od podmiotu powiązanego Lakia Enterprises Ltd, 100% udziałów w innym podmiocie z Grupy Kapitałowej CPD, Antigo Investments sp. z o.o. za cenę 2 tys. PLN. W tym samym dniu dokonano podwyższenia kapitału Antigo Investments sp. z o.o. za wkład pieniężnym, wniesiony przez CPD S.A., w wysokości 16 612 tys. PLN.