



# RAPORT PÓŁROCZNY ZA I PÓŁROCZE 2021



**CPD S.A.**

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2021 R

---

**CPD S.A.**

**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 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.....	15
7.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	16
8.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	17
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH .....	17
10.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU .....	17
11.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....	19
12.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	20
13.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE .....	20
14.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	20
15.	INNE ISTOTNE INFORMACJE .....	21
16.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW .....	21
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	24
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 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.

Od roku 2006 Spółka z powodzeniem realizuje proces inwestycyjny kluczowego projektu, mającego na celu przekształcenie, terenu zakupionego przez Spółkę w 2006 roku, zlokalizowanego w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie o wielkości ponad 60 ha w unikatowy i nowoczesny kompleks mieszkaniowo – usługowy,

Działania Grupy w pierwszej połowie 2021 koncentrowały się na kontynuacji działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztanarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz finalizację procesu monetyzacji banku ziemi zlokalizowanego na terenach dzielnicy Ursus, który był prowadzony sukcesywnie w ostatnich latach.

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.

Na dzień publikacji raportu, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 24 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność głównie w Polsce, w segmencie mieszkaniowym i biurowym.



## **2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 24 podmioty zależne 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.
- 1 kwietnia 2021 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne wobec IMES Poland sp. z o.o.
- 28 kwietnia 2021 CPD SA nabyła od spółki córki 100% udziałów w Antigo Investments sp. z o.o.

Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

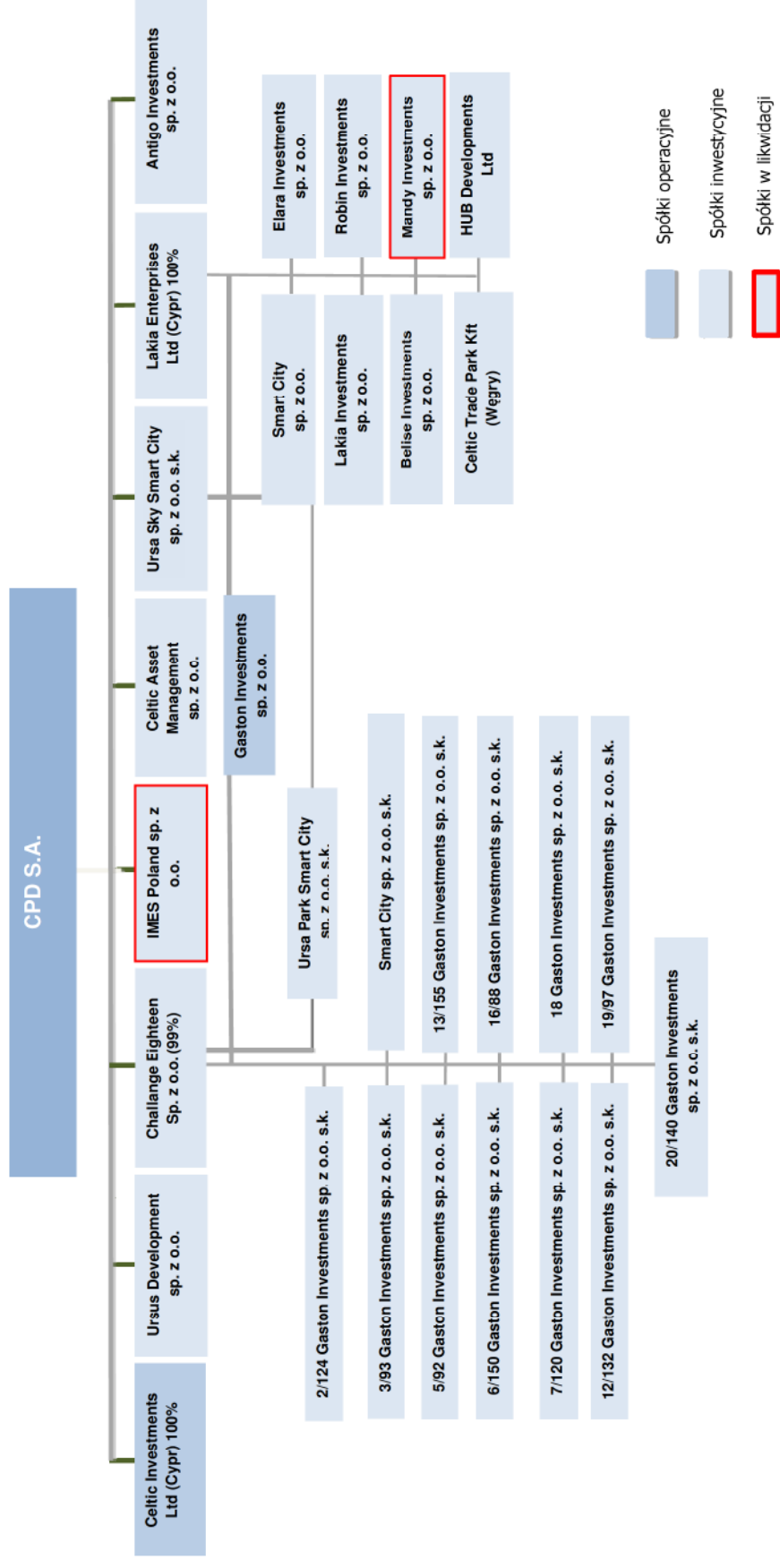
- 19 lipca 2021 spółka Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zmieniła nazwę na Ursus Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
- 28 lipca 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 30 lipca 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 30 lipca 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 4 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 17 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 19 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 7 września 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 16/88 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

## CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2021 R

Struktura Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2021 r.



## 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2021 do 30.06.2021	Od 01.01.2020 do 30.06.2020	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	9 712	9 604	1,1%
Koszt własny sprzedaży	-1 264	-2 264	-44,2%
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>8 448</b>	<b>7 340</b>	<b>15,1%</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-5 501	-6 032	-8,8%
Koszty administracyjne - pozostałe	-3 125	-2 566	21,8%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-10	-125	-92,0%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	235	74	217,6%
Pozostałe przychody	2 747	1 047	162,4%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-2 671	4 608	
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	293	2 060	-85,8%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	18 741	4 309	334,9%
Odpisy aktualizujące wartość należności	854	68	1155,9%
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>20 011</b>	<b>10 783</b>	<b>85,6%</b>
Przychody finansowe	2 160	548	294,2%
Koszty finansowe	-1 891	-12 844	-85,3%
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>20 280</b>	<b>-1 513</b>	
Podatek dochodowy	-350	-10 423	-96,6%
<b>Wynik netto</b>	<b>19 930</b>	<b>-11 936</b>	

W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa CPD SA wypracowała zysk przed opodatkowaniem w kwocie 20,28 mln PLN. Wynik przed opodatkowaniem poprawił się o 21,79 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Wynik netto poprawił się o 31,87 mln PLN.

Na poprawę wyników finansowych Grupy CPD SA w pierwszym półroczu 2021 roku w porównaniu do pierwszego półrocza 2020 roku wpływ miały cztery główne czynniki. Przede wszystkim udział w zysku wspólnych przedsięwzięć po opodatkowaniu wyniósł 18,74 mln PLN i był wyższy o 14,43 mln PLN. Ponadto koszty finansowe spadły o 10,95 mln PLN. Co więcej, pozostałe przychody wzrosły o 1,7 mln PLN. Dodatkowo przychody finansowe wzrosły o 1,61 mln PLN.

Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć po opodatkowaniu był rezultatem przekazania znacznej części mieszkań w projekcie Ursa Home nabywcom w pierwszym półroczu 2021 roku.

Koszty finansowe spadły z uwagi na fakt, iż w pierwszym półroczu 2020 niekorzystne różnice kursowe wyniosły 4,57 mln PLN a odsetki od zobowiązań podatkowych 6,63 mln PLN natomiast w pierwszym półroczu 2021 nie rozpoznano niekorzystnych różnic kursowych i odsetek od zobowiązań.

Wzrost pozostałych przychodów był wynikiem otrzymania w pierwszym półroczu 2021 roku odszkodowania od najemcy, z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

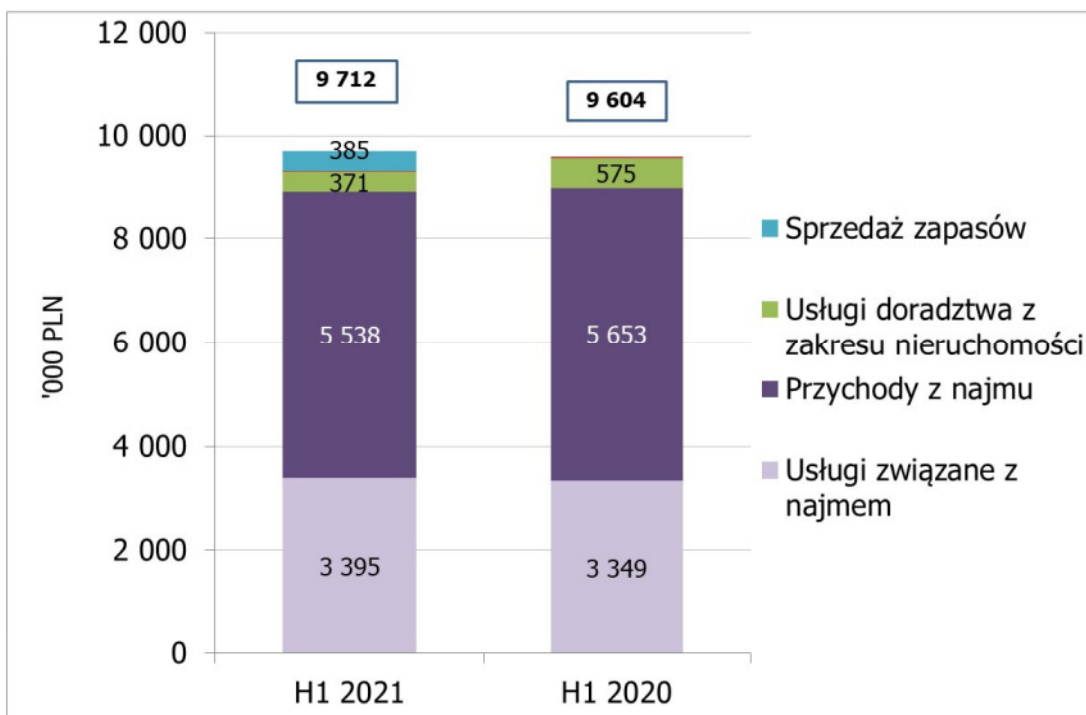
Przychody finansowe wzrosły dzięki rozpoznaniu w pierwszym kwartale 2021 roku korzystnych różnic kursowych w kwocie 1,85 mln PLN.

Z drugiej strony, ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2,67 mln PLN był głównym czynnikiem, który miał negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD SA w pierwszym półroczu 2021 roku w porównaniu z pierwszym półroczem 2020 roku. Strata z wyceny była rezultatem wahań kursu EUR/PLN w pierwszym półroczu 2021 roku.

**Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Do przeliczenia danych liczbowych za pierwsze półrocze 2021 użyto średniego półrocznego kursu NBP, to jest 4,5408. Do przeliczenia danych liczbowych za pierwsze półrocze 2020 użyto średniego półrocznego kursu NBP, to jest 4,4146.**

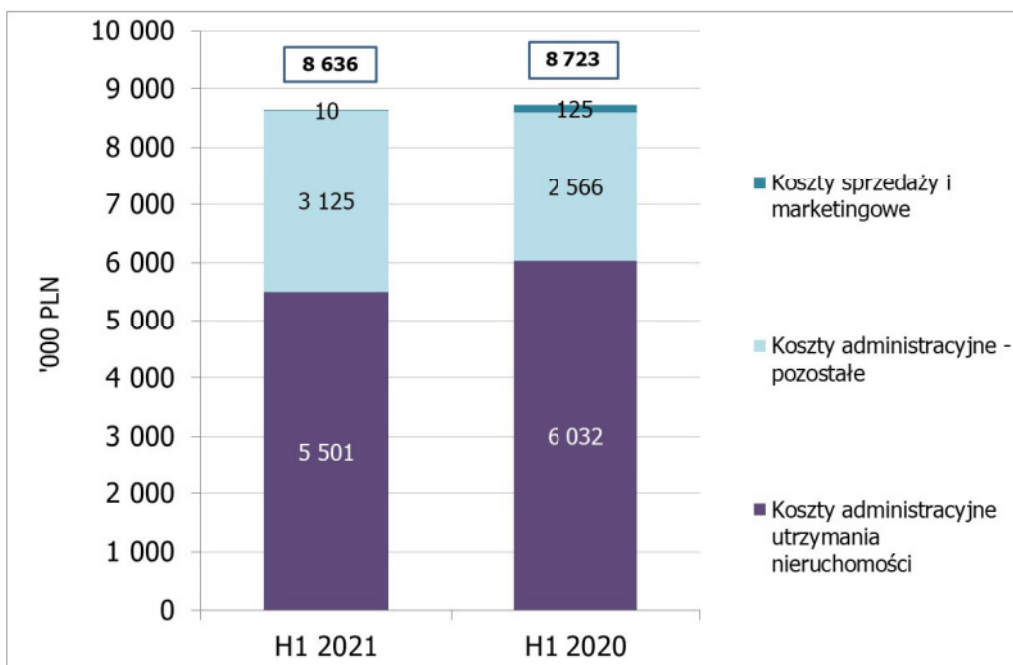
	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2021 do 30.06.2021	Od 01.01.2020 do 30.06.2020	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	2 139	2 176	-1,7%
Koszt własny sprzedaży	-278	-513	-45,7%
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>1 860</b>	<b>1 663</b>	<b>11,9%</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 211	-1 366	-11,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-688	-581	18,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-2	-28	-92,2%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	52	17	208,7%
Pozostałe przychody	605	237	155,1%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-588	1 044	
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	65	467	-86,2%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	4 127	976	322,6%
Odpisy aktualizujące wartość należności	188	15	1121,0%
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>4 407</b>	<b>2 443</b>	<b>80,4%</b>
Przychody finansowe	476	124	283,2%
Koszty finansowe	-416	-2 909	-85,7%
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>4 466</b>	<b>-343</b>	
Podatek dochodowy	-77	-2 361	-96,7%
<b>Wynik netto</b>	<b>4 389</b>	<b>-2 704</b>	

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2021 i 2020 roku.



Przychody ze sprzedaży wzrosły nieznacznie w porównaniu z pierwszym półroczem 2020 roku z powodu sprzedaży zapasów w pierwszym półroczu 2021 roku.

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



Wartość całkowitych kosztów operacyjnych spadła nieznacznie między innymi z powodu niższych kosztów sprzedaży i marketingu, pracowniczych i użytkowania wieczystego.

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2021-06-30 (w tys. PLN)	2020-12-31 (w tys. PLN)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>433 364</b>	<b>472 346</b>	<b>-8,3%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	180 585	193 314	-6,6%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	165 409	165 618	-0,1%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	13 863	27 221	-49,1%
Aktywa obrotowe, w tym:	252 779	279 032	-9,4%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	0	85 250	-100,0%
<i>Zapasy</i>	3 297	3 601	-8,4%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	7 069	20 035	-64,7%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	242 413	170 146	42,5%
<b>Pasywa razem</b>	<b>433 364</b>	<b>472 346</b>	<b>-8,3%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	305 248	285 048	7,1%
<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>	-5 992	-6 262	-4,3%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	452 921	432 991	4,6%
Zobowiązania razem, w tym:	128 116	187 298	-31,6%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	75 870	27 626	174,6%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	52 246	159 672	-67,3%

Na koniec czerwca 2021 roku wartość aktywów była o 8,3% niższa niż na koniec grudnia 2020.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych nie zmieniła się znacznie w pierwszym półroczu 2021 roku.

Wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia spadła o 49%, ponieważ w pierwszym półroczu 2021 roku Grupa otrzymała 15,07 mln PLN od spółki celowej odpowiedzialnej za projekt.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 9,4% między innymi z powodu spłaty zobowiązań z tytułu podatku VAT i innych podatków w kwocie 11,78 mln PLN, spłaty kredytów bankowych w kwocie 9,23 mln PLN oraz płatności podatku dochodowego w kwocie 6,28 mln PLN.

Na koniec czerwca 2021 wartość kapitałów własnych wyniosła 305,25 mln PLN, co stanowiło 70,4% całkowitych aktywów. Całkowite zobowiązania stanowiły 29,6% 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 całkowitych zobowiązań spadła o 31,6% (59,18 mln PLN) w pierwszym półroczu 2021 roku między innymi z powodu spadku salda zobowiązań z tytułu VAT i innych podatków o 11,78 mln PLN, zmniejszenia się salda biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów o 17,15 mln PLN, spadku salda



otrzymanych zadatków o 6,48 mln PLN, zmniejszenia się salda rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 5,93 mln PLN, spadku salda kredytów (w tym leasingu) o 9,59 mln PLN oraz zmniejszenia się salda zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży o 6,09 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Do przeliczenia danych liczbowych na 30 czerwca 2021 roku użyto kursu NBP opublikowanego 30 czerwca 2021 roku, to jest 4,5208. Do przeliczenia danych liczbowych na 31 grudnia 2020 roku użyto kursu NBP opublikowanego 31 grudnia 2020 roku, to jest 4,6148.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2021-06-30 (w tys. EUR)	2020-12-31 (w tys. EUR)	
<b>Aktywa razem</b>	<b>95 860</b>	<b>102 355</b>	<b>-6,3%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	39 945	41 890	-4,6%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	36 588	35 888	2,0%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	3 066	5 899	-48,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	55 915	60 465	-7,5%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	0	18 473	-100,0%
<i>Zapasy</i>	729	780	-6,5%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	1 564	4 341	-64,0%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	53 622	36 870	45,4%
<b>Pasywa razem</b>	<b>95 860</b>	<b>102 355</b>	<b>-6,3%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	67 521	61 768	9,3%
<i>Kapitał podstawowy</i>	583	571	2,1%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	218	214	2,1%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-25 968	-25 439	2,1%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 173	-6 048	2,1%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 325	-1 357	-2,3%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	100 186	93 827	6,8%
Zobowiązania razem, w tym:	28 339	40 586	-30,2%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	16 782	5 986	180,3%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	11 557	34 600	-66,6%

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

	2021-06-30	2020-12-31
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	29,6%	39,7%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	17,5%	5,8%

Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	13,8%	1,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3,1%	4,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,6%	0,6%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>12,1%</b>	<b>33,8%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	8,7%	21,6%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	3,4%	11,0%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,0%	1,3%

Struktura zobowiązań znacznie poprawiła się w pierwszym półroczu 2021 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej zwiększył się z poziomu 5,8% na koniec grudnia 2020 roku do poziomu 17,5% na koniec czerwca 2021 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych spadł z poziomu 33,8% do poziomu 12,1%.

Na koniec czerwca 2021 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 59% 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 ZALĘŻNĄ EMITENTA

4 marca 2021spółka 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,
- 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.

Warunkiem spełniającym dla zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego m.st. Warszawa prawa pierwokupu do działek gruntu o nr 132/2 158/2 i 134. W związku z tym, iż Prezydent m.st. Warszawy nie skorzystał z powyższego prawa, warunek został spełniony i umowy przyrzeczone zostały zawarte, zgodnie z wcześniej zawartymi umowami.

• **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., Lakia 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 „Ursa 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 prowadzonego pod nazwą „Ursa Smart City”.

• **USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ**

Spółka udzieliła zabezpieczeń w związku z podpisaniem umowy kredytu 20 maja 2021 roku pomiędzy Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., będącą spółką zależną od Spółki, a Bankiem Millennium S.A., na podstawie, której Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. został udzielony kredyt odnawialny w maksymalnej wysokości 30 000 000 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego „URSA SKY – Etap II” w Warszawie w dzielnicy Ursus, polegającego na budowie budynku wielorodzinnego oznaczonego jako H. Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikającymi z Umowy o Odnawialny Kredyt są:

- zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogół praw i obowiązków komandytariusza CPD S.A. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 30 008 474,75 złotych w spółce Kredytobiorcy.
- oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 48 000 000 złotych;
- umowa przystąpienia do długu po stronie Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. co do spłaty kredytu;
- porozumienie o podporządkowaniu wierzytelności CPD S.A. w spłacie kredytu;

Kredyt został udostępniony Kredytobiorcy po ustanowieniu powyższych zabezpieczeń oraz spełnieniu innych typowych warunków udostępnienia.

Ostateczna spłata Kredytu nastąpi nie później niż 31 maja 2023. Kwoty należne spłacane będą w PLN, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M, powiększonej o marżę Banku.

• **USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ**

31 maja 2021 Spółka udzieliła zabezpieczeń w związku z podpisaniem aneksu nr 7 z 28 maja 2021 roku do umowy kredytu nr KKWA0016/11 z 12 sierpnia 2011 roku pomiędzy Belise Investments sp. z o.o., będącą spółką zależną od Spółki, a Santander Bank Polska S.A. na podstawie której, refinansowany został nieodnawialny Kredyt Inwestycyjny w wysokości 12.523.500 euro dotyczący budynku Iris przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie.

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikającymi z Umowy Kredytu są:

- Hipoteki na nieruchomości,
- Zastawy rejestrowe i finansowe na prawa z rachunków bankowych Kredytobiorcy,
- Zastawy rejestrowe na udziałach w Spółce Zależnej,
- Zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy,
- Umowa poręczenia zawarta ze Spółką,
- Umowa podporządkowania wierzytelności m.in. Spółki spłacie kredytu,
- Oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego wystawione m.in. przez Spółkę,
- Cesja wierzytelności Kredytobiorcy z umów najmu, ubezpieczenia oraz umów z zarządzającym budynkiem.

Ostateczna spłata Kredytu nastąpi nie później niż 30 maja 2026. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej EURIBOR 3M, powiększonej o marżę Banku.

• **OGŁOSZENIE WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ AKCJI CPD S.A.**

24 czerwca 2021 r. na podstawie Uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 24 czerwca 2021 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, tj. zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, Zarząd podjął uchwałę w sprawie kontynuacji procesu nabywania przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia, na podstawie której zdecydował o nabyciu w ramach wezwania maksymalnej liczby akcji własnych objętej nie wykonanym dotąd upoważnieniem udzielonym przez Walne Zgromadzenie oraz ustalił cenę nabycia akcji w w/w wezwaniu w wysokości 19,71 zł za jedną akcję.

Wobec powyższego, 25 czerwca 2021 r., Spółka działając jako wzywający, ogłosiła za pośrednictwem Banku Pekao S.A. – Biura Maklerskiego Pekao z siedzibą w Warszawie oraz Pekao Investment Banking S.A. wezwanie („Wezwanie”) do zapisywania się na sprzedaż 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 33,01% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Akcje”), znajdujących się w obrocie giełdowym. Wezwanie zostało ogłoszone na podstawie 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 2080, ze zm.). Podmiotem nabywającym Akcje w



ramach Wezwania była Spółka, a Akcje nabywane były w celu umorzenia na podstawie art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

W wyniku Wezwania Spółka obecnie posiada – łącznie z już posiadanymi akcjami własnymi – 17.404.946 (siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) akcji, odpowiadających 66% akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, przy czym zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Spółka nie może wykonywać praw udziałowych z akcji własnych Spółki, w tym prawa głosu, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw. Cena, po której Spółka nabyła akcje określone w Wezwaniu wynosiła 19,71 zł za jedną akcję.

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

### **• INFORMACJA O WYNIKACH WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ AKCJI CPD S.A. I NABYCIE AKCJI WŁASNYCH CPD S.A.**

3 sierpnia 2021 r. Spółka otrzymała od Banku Pekao S.A. – Biura Maklerskiego Pekao z siedzibą w Warszawie oraz Pekao Investment Banking S.A., tj. podmiotów pośredniczących w przeprowadzeniu wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, informację o wynikach Wezwania. Przedmiotem Wezwania było 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 33,01% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, znajdujących się w obrocie giełdowym, po cenie 19,71 zł za jedną nabywaną akcję. Podmiotem nabywającym akcje w ramach Wezwania była Spółka, a akcje miały zostać nabyte w celu ich umorzenia na podstawie art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

W okresie przyjmowania zapisów na akcje objęte Wezwaniem, tj. od dnia 15 lipca 2021 r. do dnia 29 lipca 2021 r., zostały złożone 82 ważne zapisy na sprzedaż akcji, opiewające łącznie na 16.997.844 akcji zwykłych na okaziciela serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja. W wyniku zastosowania zasad proporcjonalnej redukcji zgodnie z pkt 34 Wezwania, zgodnie z zasadami wskazanymi w Wezwaniu Spółka nabyła 8.705.110 akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 8.705.110 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 33,01% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Akcje”) po cenie 19,71 zł za jedną nabywaną Akcję. Transakcje nabycia Akcji przez Spółkę zostały zawarte 3 sierpnia, a ich rozliczenie nastąpiło w 5 sierpnia 2021 r.

- **ROZLICZENIE TRANSAKCJI NABYCIA AKCJI WŁASNYCH CPD S.A. W CELU UMORZENIA**

W związku z ogłoszonym wezwaniem do zapisywania się na sprzedaż akcji, Spółka poinformowała, że 5 sierpnia 2021 nastąpiło rozliczenie Wezwania („Rozliczenie Wezwania”), w wyniku którego Spółka w dniu 3 sierpnia 2021 r. nabyła w celu umorzenia, tj. zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h., 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji własnych, tj. 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 33,01% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Akcje”), po cenie 19,71 zł za jedną nabywaną Akcję.

Przed Rozliczeniem Wezwania Spółka posiadała już 8.699.836 (osiem milionów sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji własnych Spółki, stanowiących 32,99% ogólnej liczby akcji Spółki, uprawniających do 8.699.836 (ośmiu milionów sześciuset dziewięćdziesięciu dziewięciu tysięcy ośmiuset trzydziestu sześciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 32,99% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W wyniku nabycia Akcji i Rozliczenia Wezwania Spółka posiada łącznie 17.404.946 (siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) akcji własnych Spółki, odpowiadających 66,00% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 17.404.946 (siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 66,00% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, przy czym zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Spółka nie może wykonywać praw udziałowych z akcji własnych Spółki, w tym prawa głosu, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw.

W okresie przyjmowania zapisów na akcje objęte Wezwaniem, tj. od dnia 15 lipca 2021 r. do dnia 29 lipca 2021 r., zostały złożone zapisy na sprzedaż akcji, opiewające łącznie na 16.997.844 akcji zwykłych na okaziciela serii AA, które to akcje stanowiły 96,19% akcji spółki będących obrocie (tj. bez akcji własnych posiadanych przez Spółkę). W wezwaniu wzięło udział 99 akcjonariuszy.

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

W ocenie Zarządu w pierwszej połowie 2021 roku wystąpiło zdarzenie o nietypowym charakterze – przedłużająca się pandemia COVID-19, jednak w długofalowej – bo ponad 12 miesięcznej okresie perspektywie postrzeganiu procesu nie miało to istotnego wpływu na wyniki Grupy za rok 2020 i pierwszą połowę 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 półroczu 2021 r. wyniosły 64,9 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 deweloperska 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 zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym,
- spadek przychodów z najmów powierzchni biurowych,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z grupy kapitałowej CPD oraz jej podmioty powiązane m.in. z wynikających z tempa wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym,
- poziom i termin realizowania zobowiązań finansowych kontrahentów,
- uzyskiwania decyzji administracyjnych,
- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych szczególnie Euro.

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.

W 2020 roku, pomimo powyższych wydarzeń, spółka zależna Emitenta, przekazała realizowany w tamtym okresie projekt mieszkaniowy Ursa Home zgodnie z założonym wcześniej harmonogramem.

Należy podkreślić, iż tempo prowadzonych prac budowlanych w Grupie CPD w pierwszym półroczu 2021 roku również 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 stale 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.

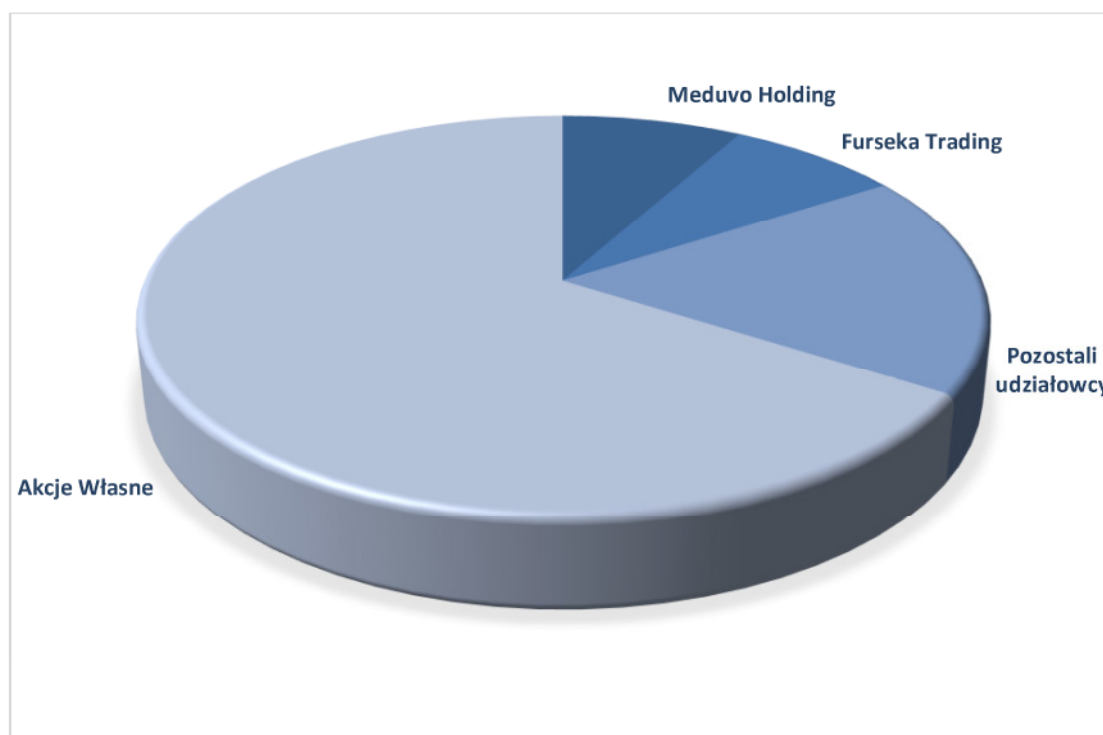
## **8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

W I połowie 2021 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi 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 na dzień publikacji raportu, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (liczba akcji podana na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów (1)	Akcjonariat według liczby akcji
Meduvo Holding	2 133 604	Na okaziciela	2 133 604	23.80 %	8.09 %
Furseka Trading	2 063 234	Na okaziciela	2 063 234	23.01 %	7.82 %
Pozostali	4 769 347	Na okaziciela	22 174 293	53.19 %	18.09 %
Akcje własne	17 404 946	Na okaziciela	0 %	0 %	66.00 %

(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 za I kwartał 2021, opublikowanym 27 maja 2021, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień publikacji zaszczyt 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..
- 10 czerwca 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 Laxey Group Limited o nabyciu 1 283 959 akcji CPD S.A. przez Laxey Partners Ltd. W wyniku transakcji, spółka posiadała 2 664 724 akcji CPD S.A.
- 10 czerwca 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 Laxey Group Limited o zbyciu 1 080 708 akcji CPD S.A. przez LP Alternative Fund LP. W wyniku transakcji, spółka nie posiada akcji CPD S.A.
- 9 sierpnia 2021 Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego zawiadomienie w trybie art. 77 w związku z 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.) o nabyciu 8 705 110 akcji własnych. W wyniku transakcji, spółka posiada 17 404 946 akcji CPD S.A.- 9 sierpnia 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 Laxey Group Limited o zbyciu 1 364 687 akcji CPD S.A. przez Laxey Partners Ltd (Isle of Man).
- 10 sierpnia 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 zbyciu 2 165 835 akcji CPD S.A.
  - 10 sierpnia 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 W.A. o zbyciu 2 239 705 akcji CPD S.A. W wyniku transakcji, spółka posiadała 2 133 604 akcji CPD S.A.
  - 24 sierpnia 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 Meduvo Holding Limited o nabyciu 2 133 604 akcji CPD S.A.
  - 24 sierpnia 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 W.A. o zbyciu 2 133 604 akcji CPD S.A. W wyniku transakcji, spółka nie posiada 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 bilansowy	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji	Jako % całkowitej liczby głosów
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	28 700	2870	0,11%	0,11%
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	33 434	3 280	0,12%	0,12%
-------	--------	-------	-------	-------

10 sierpnia 2021 Spółka otrzymała od pani Iwony Makarewicz oraz pani Elżbiety Wiczowskiej, członków zarządu w CPD S.A., powiadomienia o transakcjach zbycia akcji, zawartych 3 sierpnia 2021 r., o których mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

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

## **12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE**

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

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

Według stanu na 30 czerwca 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 30 czerwca 2021 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 12.398.265 EUR.

Okres poręczenia kończy się w dniu, w którym Bank Santander uzna, że zabezpieczone wierzytelności zostały nieodwołalnie, bezwarunkowo oraz w pełni spłacone i zaspokojone, ale w każdym przypadku nie później niż 31 maja 2029 roku.

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

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

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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

22 września 2021 Pani Gabriela Gryger pełniąc funkcję członka Rady Nadzorczej, złożyła rezygnację z pełnienia powyższej funkcji.

Na dzień 30 czerwca 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;
- Komerccjalizacja 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
- 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.

**II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za pierwsze półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r. i skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe CPD SA za pierwsze półrocze zakończone 30 czerwca 2021 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD SA, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD SA, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku 2021 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Poznaniu.

---

**COLIN KINGSNORTH**  
**PREZES ZARZĄDU**

---

**ELŻBIETA WICZKOWSKA**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**IWONA MAKAREWICZ**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**JOHN PURCELL**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

**CPD S.A.**RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2021 R

---

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2021 R.  
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2021 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za pierwsze półrocze 2021 roku

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

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

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z 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 oszacowania i osądy księgowe	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	15
8 Wspólne przedsięwzięcia	15
9 Kapitał podstawowy	17
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing	18
12 Odroczony 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 Operacyjne przepływy pieniężne	21
21 Transakcje z jednostkami powiązanymi	21
22 Wyplata dywidendy	22
23 Zysk na akcję	22
24 Zobowiązania warunkowe	22
25 Segmenty operacyjne	22
26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	22
27 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	23
28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	23
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	24
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 powiązanymi	32
29.15 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	34
29.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	35

**CPD S.A.****Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2021 roku**

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

**I Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe****Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021	30.06.2020	Okres 3 miesięcy zakończony 30.06.2021	30.06.2020
(nie podlegają przeglądowi)					
Przychody ze sprzedaży	13	9 712	9 604	4 886	4 701
Koszty sprzedaży, w tym:	14	(1 264)	(2 264)	( 786)	(1 110)
<i>koszt sprzedaży zapasów</i>		( 367)	0	( 275)	0
<i>koszt wykonanych usług</i>		( 897)	(2 264)	( 511)	(1 110)
<b>WYNIK NA SPRZEDAŻY</b>		<b>8 448</b>	<b>7 340</b>	<b>4 100</b>	<b>3 591</b>
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(5 501)	(6 032)	(2 397)	(2 955)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(3 125)	(2 566)	(2 068)	( 920)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		( 10)	( 125)	( 4)	( 88)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		235	74	(1 058)	74
Pozostałe przychody	17	2 747	1 047	62	530
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(2 671)	4 608	(3 131)	4 148
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	18 741	4 309	14 025	( 407)
Odpisy aktualizujące wartość należności		854	68	937	151
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		293	2 060	1 037	2 804
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>20 011</b>	<b>10 783</b>	<b>11 503</b>	<b>6 928</b>
Przychody finansowe	18	2 160	548	1 969	221
Koszty finansowe	18	(1 891)	(12 844)	( 189)	(5 518)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>20 280</b>	<b>(1 513)</b>	<b>13 283</b>	<b>1 631</b>
Podatek dochodowy	19	( 350)	(10 423)	197	(9 182)
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>19 930</b>	<b>(11 936)</b>	<b>13 480</b>	<b>(7 551)</b>
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		270	( 520)	311	( 479)
<b>CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU</b>		<b>20 200</b>	<b>(12 456)</b>	<b>13 791</b>	<b>(8 030)</b>
<b>WYNIK NETTO</b>					
przypadające na akcjonariuszy Spółki		<b>19 930</b>	<b>(11 936)</b>	<b>13 480</b>	<b>(7 551)</b>
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
<b>Całkowite dochody (straty) netto za rok obrotowy</b>					
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		<b>20 200</b>	<b>(12 456)</b>	<b>13 791</b>	<b>(8 030)</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>		20 200	(12 456)	13 791	(8 030)
<b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>					
		1,13	(0,53)	0,76	(0,34)
		1,13	(0,53)	0,76	(0,34)

Colin William Kingsnorth  
Prezes ZarząduJohn Purcell  
Członek ZarząduIwona Ewa Makarewicz  
Członek ZarząduElżbieta Donata Wiczkowska  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2021 roku stanowią jego integralną część.



**CPD S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2021 roku

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

	Nota	30.06.2021	31.12.2020
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	4	165 409	165 618
Rzeczowe aktywa trwałe		152	212
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	13 863	27 221
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		585	0
Należności długoterminowe	5	576	263
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>180 585</b>	<b>193 314</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6	3 297	3 601
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	7 069	20 035
- <i>należności i pożyczki</i>		<i>5 267</i>	<i>18 995</i>
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		<i>1 802</i>	<i>1 040</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	242 413	170 146
<b>Aktywa obrotowe z wyłączeniem przeznaczonych do sprzedaży</b>		<b>252 779</b>	<b>193 782</b>
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	27	0	85 250
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>252 779</b>	<b>279 032</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>433 364</b>	<b>472 346</b>

**CPD S.A.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2021 roku

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.**

	Nota	30.06.2021	31.12.2020
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>			
Kapitał podstawowy	9	2 637	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	(117 396)	(117 396)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 992)	(6 262)
Skumulowane zyski		452 921	432 991
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>305 248</b>	<b>285 048</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 460	2 820
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	11	59 983	5 454
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	13 427	19 352
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>75 870</b>	<b>27 626</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	14 518	51 740
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	11	37 728	101 847
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży</b>		<b>52 246</b>	<b>153 587</b>
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	27	0	6 085
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>52 246</b>	<b>159 672</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>128 116</b>	<b>187 298</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>433 364</b>	<b>472 346</b>

Colin William Kingsnorth  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2021 roku stanowią jego integralną część.

**CPD S.A.****Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2021 roku**

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

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

	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowowy	Niepodzielone zyski	Razem
<b>Stan na 01.01.2020</b>	<b>2 637</b>	<b>(43 010)</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 531)</b>	<b>987</b>	<b>416 684</b>	<b>343 858</b>
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Obniżenie kapitału zakładowego	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	(74 386)	0	0	0	0	(74 386)
	0	(74 386)	0	0	0	0	(74 386)
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(520)	0	0	(520)
Strata okresu	0	0	0	0	0	(11 936)	(11 936)
	0	0	0	(520)	0	(11 936)	(12 456)
<b>Stan na 30.06.2020</b>	<b>2 637</b>	<b>(117 396)</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(6 051)</b>	<b>987</b>	<b>404 748</b>	<b>257 016</b>
<b>Stan na 01.01.2021</b>	<b>2 637</b>	<b>(117 396)</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(6 262)</b>	<b>987</b>	<b>432 991</b>	<b>285 048</b>
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Nabycie akcji w celu umorzenia	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	270	0	0	270
Strata okresu	0	0	0	0	0	19 930	19 930
	0	0	0	270	0	19 930	20 200
<b>Stan na 30.06.2021</b>	<b>2 637</b>	<b>(117 396)</b>	<b>(27 909)</b>	<b>(5 992)</b>	<b>987</b>	<b>452 921</b>	<b>305 248</b>

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

Colin William Kingsnorth  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2021 roku stanowią jego integralną część.

**CPD S.A.****Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2021 roku**

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

		Okres 6 miesięcy zakończony	
	Nota	30.06.2021	30.06.2020
<b>Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	20	1 387	(20 208)
Odsetki zapłacone		(1 453)	(1 157)
Zapłacony podatek dochodowy		(6 275)	(9 416)
<b>Podstawowe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(6 341)</b>	<b>(30 781)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		0	( 20)
Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży		0	( 35)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		( 13)	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		73 213	46 840
Srodki pieniężne wspólnego przedsięwzięcia objętego konsolidacją		143	0
Otrzymane odsetki		1	418
Wpływy z obniżenia wkładu własnego we wspólnym przedsięwzięciu		15 069	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>88 413</b>	<b>47 203</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Nabycie akcji własnych		0	(74 386)
Nabycie pochodnych instrumentów finansowych		( 580)	0
Splata kredytów i pożyczek		(9 225)	(2 449)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(9 805)</b>	<b>(76 835)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>72 267</b>	<b>(60 413)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>170 146</b>	<b>139 035</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>242 413</b>	<b>78 622</b>

Colin William Kingsnorth  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz  
Członek Zarządu

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

*Informacje o Grupie Kapitałowej*

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 28 spółek zależnych ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

**2 Zasady rachunkowości**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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 30 czerwca 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.

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.



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

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.

29 kwietnia 2021 roku CPD nabyła 100% udziałów Antigo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością od Lakia Enterprises Ltd.

29 kwietnia 2021 roku Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. zmieniła nazwę na Ursus Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Ponadto Grupa podjęła działania związane z likwidacją części struktury spółek realizujących projekt w Ursusie. Na dzień bilansowy w KRS zostały złożone wnioski o wykreślenie 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Podobne wnioski zostały złożone po dniu bilansowym w stosunku do 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Na moment sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sąd wykreślił z rejestru 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

**3 Istotne zmiany wartości szacunkowych**

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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.

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

W pierwszym półroczu 2021 r. Grupa poniosła stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 2.671 tys. PLN.

**Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć**

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

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

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

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

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Obecnie realizowane jest drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmujące w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku wszystkie mieszkania w tym projekcie zostały sprzedane.

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. Całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w odpowiednio w I i II etapie). Na dzień bilansowy zawarto umowy na sprzedaży wszystkich mieszkań w etapie I oraz 28 mieszkań w etapie II.

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notce 8.

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

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

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

**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., Celtic Asset Management Sp. z o.o., Antigo Investments 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 godziwą) 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 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 opisów.

W pierwszym półroczu 2021 roku utworzono odpisy aktualizujące wartość udziałów w kapitale zakładowym spółek Challenge Eighteen Sp. z o.o. i Antigo Investments Sp. z o.o.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 czerwca 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.

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

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

**3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym****Czynniki ryzyka finansowego**

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

***Ryzyko zmian stóp procentowych***

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

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

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

***Ryzyko płynności***

W pierwszym półroczu 2021 r. wzrósł poziom środków pieniężnych Grupy. Wynikało to głównie ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych oraz wycofania wkładów ze wspólnego przedsięwzięcia. Ponadto kredyt w Santander bank został zrefinansowany na okres 2,5 roku z automatycznym przedłużeniem o kolejne 2,5 roku pod warunkiem spełnienia uzgodnionych warunków finansowych.



## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 4 Nieruchomości inwestycyjne

	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 31.12.2020
<b>Stan na początku roku</b>	<b>165 618</b>	<b>100 214</b>
Nakłady inwestycyjne	0	20
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem ze wspólnego przedsięwzięcia	2 464	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	1 832
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	( 2)	85
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	47 546
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(2 671)	15 921
	<b>165 409</b>	<b>165 618</b>

W okresie sprawozdawczym wzrost salda nieruchomości inwestycyjnych wynikający głównie z kapitalizacji prawa wieczystego użytkowania gruntu należącego do wspólnego przedsięwzięcia objętego kontrolą został skompensowany wpływem przeszacowania do wartości godziwej.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020
- przynoszących dochody z czynszów	2 726	2 610
- pozostałych	69	113
	<b>2 795</b>	<b>2 723</b>

## 5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30.06.2021	31.12.2020
Należności handlowe	1 273	102
Należności publicznoprawne	3 788	18 586
Należności od jednostek powiązanych	199	307
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 802	1 040
Należności pozostałe	7	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>7 069</b>	<b>20 035</b>
Należności długoterminowe	576	263
<b>Razem należności</b>	<b>7 645</b>	<b>20 298</b>

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

## 6 Zapasy

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Na początku roku</b>	<b>3 601</b>	<b>3 594</b>
Zbycie	( 353)	0
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	64
Różnice kursowe	49	( 57)
	<b>3 297</b>	<b>3 601</b>

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

	30.06.2021	31.12.2020
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	67 082	166 045
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	174 759	3 765
Krótkoterminowe depozyty bankowe	572	336
	<b>242 413</b>	<b>170 146</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z mBank Hipoteczny, środki zgromadzone na rachunkach VAT w ramach mechanizmu podzielonej płatności, jak również środki zablokowane w związku z realizacją po dniu bilansowym skupu akcji własnych.

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

**8 Wspólne przedsięwzięcia**

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

	30.06.2021	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.	1 756	0
c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	12 107	27 136
	<b>13 863</b>	<b>27 221</b>

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

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>85</b>	<b>0</b>
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	26	85
Przekształcenie wspólnego przedsięwzięcia w jednostkę zależną	( 111)	0
<b>Bilans na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>85</b>

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

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>0</b>	<b>32 015</b>
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	18 676	20 078
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	(33 474)
Udział Grupy w zmianie zadeklarowanych wkładów 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
Pozostałe korekty	(16 920)	8 696
<b>Bilans na koniec okresu</b>	<b>1 756</b>	<b>0</b>

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

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>	<b>27 136</b>	<b>0</b>
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	0	27 387
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(8 824)	(4 247)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	(4 245)	6 088
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	(1 312)	(1 841)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	( 648)	( 251)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>12 107</b>	<b>27 136</b>

**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.

Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Środki trwałe	0	7
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>229</b>
Należności	0	82
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0	147
<b>Suma aktywów</b>	<b>0</b>	<b>236</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	0	66
<b>Aktywa netto</b>	<b>0</b>	<b>170</b>

**% udziałów posiadanych przez Grupę - pozostałe aktywa netto**

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

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	30.06.2021	31.12.2020
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>0</b>	<b>85</b>
<u>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>		
Przychody ze sprzedaży	0	732
Wynik działalności kontynuowanej	( 58)	266

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

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

Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>8 333</b>	<b>56 690</b>
Zapasy	462	43 622
Należności	583	1 100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 288	11 968
<b>Suma aktywów</b>	<b>8 333</b>	<b>56 690</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 822	73 609
<b>Aktywa netto</b>	<b>3 511</b>	<b>(16 919)</b>

**% udziałów posiadanych przez Grupę**

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

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	30.06.2021	31.12.2020
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>1 756</b>	<b>0</b>
<u>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>		
Przychody ze sprzedaży	66 101	131 609
Przychody z tytułu odsetek	0	7
Koszt z tytułu odsetek	2	15
Wynik działalności kontynuowanej	20 431	37 957

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****8 Wspólne przedsięwzięcia - c.d.**c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	30.06.2021	31.12.2020
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>133</b>	<b>141</b>
Środki trwałe	113	141
Podatek odroczony	20	0
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>101 802</b>	<b>62 614</b>
Zapasy	97 232	49 329
Należności	1 104	10 508
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 466	2 777
<b>Suma aktywów</b>	<b>101 935</b>	<b>62 755</b>
Zobowiązania długoterminowe	179	53
	81 081	18 601
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>81 260</b>	<b>18 654</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>20 675</b>	<b>44 101</b>
<b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>	<b>59%</b>	<b>62%</b>
<b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b>	<b>12 107</b>	<b>27 136</b>

*Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów*

	30.06.2021	31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	82	10
Koszt z tytułu odsetek	2	0
Wynik działalności kontynuowanej	(1 102)	(408)

**9 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Akcje zwykłe serii AA	26 371	26 371	2 637	2 637
Razem	<b>26 371</b>	<b>26 371</b>	<b>2 637</b>	<b>2 637</b>

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 2.637 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego. Wyemitowane akcje nie posiadają uprzywilejowania. Każda z wyemitowanych akcji posiada wartość nominalną 10 gr. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

W dniu 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 kolejne 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.

W dniu 24 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podwyższyło do 17.404.946 ilość akcji własnych, do skupienia i umorzenia których Zarząd został upoważniony w okresie do 31 grudnia 2022. Maksymalna cena skupu dla pozostałych akcji została wyznaczona na 19,71 zł. Nabycie całej puli nastąpiło 5 sierpnia 2021 roku.



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

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kaucje najemców	2 460	2 820

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Zobowiązania handlowe	367	2 282
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	10 483	22 261
Kaucje najemców	344	301
Pozostałe zobowiązania	377	322
Otrzymane zadatki	0	6 480
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 947	20 094
	<b>14 518</b>	<b>51 740</b>

Spadek salda zobowiązań w porównaniu ze stanem na koniec 2020 wynika głównie z rozwiązania rezerwy na straty wspólnego przedsięwzięcia, sprzedaży nieruchomości, na poczet których wcześniej wpłacono zadatki oraz niższych zobowiązań podatkowych.

**11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing**

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	52 068	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 915	5 454
	<b>59 983</b>	<b>5 454</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe	37 728	101 639
Pochodny instrument finansowy IRS	0	208
	<b>37 728</b>	<b>101 847</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>97 711</b>	<b>107 301</b>

Według stanu na dzień bilansowy Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 55 674 tys. PLN oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 34 122 tys. PLN.

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

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.

W drugim kwartale Belise investments sp. z o.o. zrefinansowała swój dotychczasowy kredyt w Santander Banku. Nowy kredyt został zaciągnięty na 2,5 roku z możliwością przedłużenia okresu spłaty o kolejne 2,5 roku pod warunkiem spełnienia uzgodnionych warunków finansowych.

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



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

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą</b>	<b>1 358</b>	<b>10 597</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 358)	(10 597)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>14 785</b>	<b>29 949</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 358)	(10 597)
<b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie</b>	<b>13 427</b>	<b>19 352</b>

**13 Przychody według rodzajów**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Przychody z najmu	5 538	5 653	2 733	2 684
Sprzedaż zapasów	385	0	297	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	371	575	182	390
Usługi związane z najmem	3 395	3 349	1 665	1 614
Usługi księgowe	23	27	9	13
	<b>9 712</b>	<b>9 604</b>	<b>4 886</b>	<b>4 701</b>

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

**14 Koszt sprzedaży**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Wartość sprzedanych zapasów	367	0	275	0
Koszt wykonanych usług	897	2 264	511	1 110
	<b>1 264</b>	<b>2 264</b>	<b>786</b>	<b>1 110</b>

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

**15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Koszty pracownicze	2 053	2 289	955	1 161
Utrzymanie nieruchomości	2 779	2 660	1 280	1 255
Podatki od nieruchomości	426	446	207	223
Użytkowanie wieczyste	170	555	( 88)	277
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	73	82	43	39
	<b>5 501</b>	<b>6 032</b>	<b>2 397</b>	<b>2 955</b>

**CPD S.A.****Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2021 roku**

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Usługi doradcze	1 085	1 630	841	315
Usługi prawne	637	273	393	210
Wynagrodzenie audytora	75	101	62	12
Podatki	157	118	136	112
Utrzymanie biura	314	263	209	155
Pozostałe usługi	740	108	355	62
Nieodliczany VAT	117	73	72	54
	<b>3 125</b>	<b>2 566</b>	<b>2 068</b>	<b>920</b>

**17 Pozostałe przychody**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Rozwiązanie rezerw	273	364	0	( 149)
Otrzymane kary i odszkodowania	1 897	0	43	0
Pozostałe	577	683	19	679
	<b>2 747</b>	<b>1 047</b>	<b>62</b>	<b>530</b>

Główną pozycję kar i odszkodowań stanowi wynagrodzenie z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy najmu otrzymane w pierwszym półroczu 2021 roku przez Belise Investments Sp. z o.o.

**18 Przychody i koszty finansowe**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	( 978)	(1 033)	( 498)	( 513)
- Odsetki od zobowiązań podatkowych	( 272)	(6 634)	( 143)	(6 495)
- Odsetki z tytułu leasingu	( 290)	( 126)	( 287)	( 63)
- Koszty pozostałych odsetek	( 202)	( 437)	( 103)	( 261)
Wycena kosztu zamortyzowanego	( 149)	( 44)	( 63)	( 15)
Różnice kursowe netto	0	(4 570)	905	1 829
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(1 891)</b>	<b>(12 844)</b>	<b>( 189)</b>	<b>(5 518)</b>
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	1	418	0	130
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	212	130	112	91
Pozostałe przychody finansowe	92	0	2	0
Różnice kursowe netto	1 855	0	1 855	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 160</b>	<b>548</b>	<b>1 969</b>	<b>221</b>

**19 Podatek dochodowy**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	6 275	298	6 234	149
Podatek dochodowy dotyczący lat ubiegłych	0	9 118	0	9 118
Podatek odroczony	(5 925)	1 007	(6 431)	( 85)
	<b>350</b>	<b>10 423</b>	<b>( 197)</b>	<b>9 182</b>

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****20 Operacyjne przepływy pieniężne**

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 280	(1 513)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	73	81
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	221	( 472)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	2 671	(4 608)
– przeszacowania aktywów przeznaczonych do sprzedaży	( 293)	(2 060)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(1 822)	(4 309)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	( 235)	( 74)
– kosztów z tytułu odsetek	1 484	1 596
– przychodów z tytułu odsetek	( 1)	( 418)
– różnic kursowych	(2 650)	4 693
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych	( 213)	( 130)
– inne korekty - środki pieniężne jednostki przeznaczonej do sprzedaży		
– inne korekty	0	2
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	12 796	1 049
– zmiana stanu zapasów	353	0
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(31 277)	(14 045)
	<b>1 387</b>	<b>(20 208)</b>

**21 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

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 powiązanymi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	889	908
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	276	276
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	601	1 156
Łączne należności	19	19
Łączne zobowiązania (rezerwy)	0	6
<b>b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi i akcjonariuszami</b>		
Przychody		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	8	17
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	124	378
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	301	0
Koszty		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz	30	32

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

	30.06.2021	31.12.2020
Należności		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	0	7
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	34	56
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	166	244
Zobowiązania		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz	0	16

**22 Wypłata dywidendy**

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

**23 Zysk na akcję**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	19 930	(11 936)	13 480	(7 551)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	17 671	22 580	17 671	22 136
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	1,13	(0,53)	0,76	(0,34)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	19 930	(11 936)	13 480	(7 551)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	17 671	22 580	17 671	22 136
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	1,13	(0,53)	0,76	(0,34)

	30.06.2021		31.12.2020	
	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste
Aktywa netto według wartości księgowej	305 248	305 248	285 048	285 048
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	17 671	26 371	17 671	26 371
Aktywa netto na jedną akcję	17,27	11,58	16,13	10,81

**24 Zobowiązania warunkowe**

Na dzień bilansowy nie było żadnych istotnych zmian zobowiązań warunkowych w stosunku do 31 grudnia 2020.

**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 ocenie Zarządu pandemia COVID-19 nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy w pierwszym półroczu 2021 roku.



**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe - c.d.**

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 realizowane przez wspólne przedsięwzięcia Grupy za pierwsze 6 miesięcy 2021 r. zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia które miały miejsce w pierwszym półroczu 2021 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.

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

- poziom i dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku spadku popytu na mieszkania oraz potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym;
- spadek przychodów z najmów powierzchni biurowych,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z grupy kapitałowej CPD oraz jej podmioty powiązane m.in. z wynikających z tempa wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym.
- poziom i termin realizowania zobowiązań finansowych kontrahentów
- uzyskiwania decyzji administracyjnych
- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu 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 półroczu 2021 nie uległo spowolnieniu. Ponadto w ocenie Zarządu tempo sprzedaży projektu Ursa Sky było bardzo szybkie w pierwszym półroczu 2021 roku.

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.

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

	30.06.2021	31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	0	79 165
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	0	6 085
	<b>0</b>	<b>85 250</b>

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

Kredyty i pożyczki, w tym leasing	0	6 085
	<b>0</b>	<b>6 085</b>

**Aktywa netto grupy do zbycia**

	<b>0</b>	<b>79 165</b>
--	----------	---------------

**28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

5 sierpnia 2021 roku CPD SA nabyła 8.705.110 akcji własnych.

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



## 29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

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

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

## 29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2021- 30/6/2021 <i>(niebadane)</i>	1/1/2020- 30/6/2020 <i>(niebadane)</i>	1/4/2021- 30/6/2021 <i>(niebadane)</i>	1/4/2020- 30/6/2020 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży usług		78	76	39	38
Koszty administracyjne	29.11	(1 940)	(2 447)	(1 026)	(1 440)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	29.12	9 772	7 028	6 040	4 689
Pozostałe koszty operacyjne		0	( 79)	0	( 79)
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>7 910</b>	<b>4 578</b>	<b>5 053</b>	<b>3 208</b>
Przychody finansowe	29.12	99 551	678	99 512	454
Koszty finansowe	29.12	(19 190)	( 207)	(19 066)	( 184)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>88 271</b>	<b>5 049</b>	<b>85 499</b>	<b>3 478</b>
Podatek dochodowy		133	( 37)	225	( 21)
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>88 404</b>	<b>5 012</b>	<b>85 724</b>	<b>3 457</b>
<b>POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>88 404</b>	<b>5 012</b>	<b>85 724</b>	<b>3 457</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	29.10	5,00	0,22	4,85	0,16
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	29.10	5,00	0,22	4,85	0,16

Collin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

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

## 29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/6/2021 (niebadane)	31/12/2020
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Należności długoterminowe	29.6	42 561	84 301
Udziały w jednostkach zależnych	29.5	17 724	35 043
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>60 285</b>	<b>119 344</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.7	39 466	115 789
- należności i pożyczki		39 421	115 786
- rozliczenia międzyokresowe		45	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		226 866	15 529
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>266 332</b>	<b>131 318</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>326 617</b>	<b>250 662</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
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)		(244 142)	(332 546)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>291 212</b>	<b>202 808</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	29.9	0	32 073
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 749	10 629
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>4 749</b>	<b>42 702</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	29.9	30 442	4 903
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		214	249
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>30 656</b>	<b>5 152</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>326 617</b>	<b>250 662</b>

\_\_\_\_\_  
Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

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

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

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

## 29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2020		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	5 012	5 012
		0	0	0	0	0	5 012	5 012
Stan na 30/06/2020/niebadane		2 637	( 117 395)	677 034	( 27 909)	987	( 464 649)	70 705
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	(74 385)
		0	(74 385)	0	0	0	0	(74 385)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		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	88 404	88 404
		0	0	0	0	0	88 404	88 404
Stan na 30/06/2021/niebadane		2 637	( 117 395)	677 034	( 27 909)	987	( 244 142)	291 212

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elzbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

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

## 29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020	1/4/2021- 30/6/2021	1/4/2020- 30/6/2020	
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>					
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.13	97 102	(2 069)	97 998	(1 197)
Zapłacony podatek dochodowy		(5 726)	0	(5 726)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>91 376</b>	<b>(2 069)</b>	<b>92 272</b>	<b>(1 197)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>					
Zwrot wkładu od jednostki zależnej	29.5	15 069	0	15 069	0
Inwestycje w jednostki zależne	29.5	(16 614)	0	(16 614)	0
Udzielone pożyczki		(10 836)	( 200)	(10 783)	( 8)
Zwrot pożyczek udzielonych		106 538	25 538	71 298	19 926
Odsetki otrzymane		32 578	1 350	32 367	267
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>126 735</b>	<b>26 688</b>	<b>91 337</b>	<b>20 185</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>					
Nabycie akcji własnych		0	(74 385)	0	(71 311)
Otrzymane pożyczki		0	20 441	0	20 370
Splata kapitału pożyczek	29.9	(6 774)	( 669)	(6 003)	( 337)
Splata odsetek od pożyczek		0	( 59)	0	( 40)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>( 6 774)</b>	<b>( 54 672)</b>	<b>( 6 003)</b>	<b>( 51 319)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>211 337</b>	<b>( 30 053)</b>	<b>177 606</b>	<b>( 32 330)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>15 529</b>	<b>30 234</b>	<b>49 260</b>	<b>32 511</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>226 866</b>	<b>181</b>	<b>226 866</b>	<b>181</b>

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska  
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	30/6/2021	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	Polska	100%	5 032	5 032
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(2 250)	0
Imes Poland	Polska	100%	3	3
Ursa Sky Smart City	Polska	49%	14 939	30 008
Antigo Investments	Polska	100%	16 614	0
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(16 614)	0
Ursus Development	Polska	100%	5	5
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(5)	(5)
			<b>17 724</b>	<b>35 043</b>

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

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 pieniężny, wniesiony przez CPD S.A., w wysokości 16 612 tys. PLN.

W dniu 9 czerwca 2021 roku Spółka otrzymała zwrot wkładu wniesionego do Ursa Sky Smart City w wysokości 15 069 tys. PLN.

## 29.6 Należności długoterminowe

	30/6/2021	31/12/2020
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	67 903	119 168
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(25 342)	(34 867)
	<b>42 561</b>	<b>84 301</b>
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	6	6
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(6)	(6)
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 30.06.2021

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Rok udzielenia	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Antigo Investments	PLN	2012	3 670	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 16.10.2022
Belise Investments	PLN	2014	9 551	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.09.2024
Celtic Asset Management	PLN	2015	446	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 12.02.2025
Elara Investments	PLN	2013	1 019	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.01.2023
Lakia Enterprises Limited	PLN	2012	4 690	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2014	7 487	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2015	15 697	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			<b>42 561</b>			

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



## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/6/2021	31/12/2020
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	17 627	94 395
- pożyczka	46 508	122 227
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(28 881)	(27 832)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	21 772	21 343
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	22	48
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	45	3
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>39 466</b>	<b>115 789</b>

## Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 30.06.2021

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Rok udzielenia	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Bellse Investments	PLN	2012	14 437	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Elara Investments	PLN	2012	617	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
HUB Developments	PLN	2012	1 796	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Ursus Development	PLN	2020	777	3M WIBOR	2%	na żądanie, nie później niż 29.09.2021
			<b>17 627</b>			

## 29.8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Akcje zwykłe serii AA	26 371	26 371	2 637	2 637

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2020 roku, 30 czerwca 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

	30/6/2021	31/12/2020
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	30 442	36 976
- długoterminowe	0	32 073
- krótkoterminowe	30 442	4 903
	<b>30 442</b>	<b>36 976</b>

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2020 roku oraz 30 czerwca 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 30 czerwca 2021 roku saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 3 798 tys. PLN (kapitał: 1 187 tys. PLN, odsetki: 2 611 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 5 904 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 4 053 tys. PLN (kapitał: 3 296 tys. PLN, odsetki: 757 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 870 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 813 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 213 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki IMES Poland wynosi 20 779 tys. PLN (kapitał: 20 370 tys. PLN, odsetki: 409 tys. PLN).

Na dzień 30 czerwca 2021 roku wszystkie pożyczki zostały zaklasyfikowane jako krótkoterminowe.

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

## 29.10 Zysk na jedną akcję

	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020	1/4/2021- 30/6/2021	1/4/2020- 30/6/2020
Zysk/strata netto okresu	88 404	5 012	85 724	3 457
Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)	17 671	22 580	17 671	22 136
Zysk na jedną akcję (w PLN)	5,00	0,22	4,85	0,16
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	88 404	5 012	85 724	3 457
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	17 671	22 580	17 671	22 136
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	5,00	0,22	4,85	0,16

## 29.11 Koszty administracyjne

	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020	1/4/2021- 30/6/2021	1/4/2020- 30/6/2020
Usługi doradcze	68	185	54	136
Wynagrodzenia	1 612	1 896	784	955
Wynagrodzenie audytora	75	82	75	82
Nieodliczany VAT	65	57	53	40
Pozostałe usługi	120	227	60	227
	<b>1 940</b>	<b>2 447</b>	<b>1 026</b>	<b>1 440</b>

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020	1/4/2021- 30/6/2021	1/4/2020- 30/6/2020
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	9 772	7 028	6 040	4 689

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

	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020	1/4/2021- 30/6/2021	1/4/2020- 30/6/2020
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	0	66	0	8
Otrzymane dywidendy	99 100	0	99 100	0
Pozostałe przychody finansowe	451	446	451	446
Różnice kursowe netto	0	166	( 39)	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>99 551</b>	<b>678</b>	<b>99 512</b>	<b>454</b>
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	240	207	116	116
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	18 863	0	18 863	0
Różnice kursowe netto	0	0	0	68
Pozostałe koszty finansowe	87	0	87	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>19 190</b>	<b>207</b>	<b>19 066</b>	<b>184</b>

## 29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020	1/4/2021- 30/6/2021	1/4/2020- 30/6/2020
Zysk/strata przed opodatkowaniem	88 271	5 049	85 499	3 478
Korekty z tytułu:				
- kosztów z tytułu odsetek	240	207	116	116
- wynik z wyceny pożyczek	(9 772)	(7 028)	(6 040)	(4 689)
- strata na sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	0	79	0	79
- utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	18 863	0	18 863	0
Zmiany w kapitale obrotowym:				
- zmiana stanu należności handlowych i pozostałych	( 445)	( 479)	( 408)	( 386)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 55)	103	( 32)	205
	<b>97 102</b>	<b>(2 069)</b>	<b>97 998</b>	<b>(1 197)</b>

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 29.14 Transakcje z jednostkami powiązanymi

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. 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 powiązanymi (powiązanymi poprzez członków Rady Nadzorczej), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

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

	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020	1/4/2021- 30/6/2021	1/4/2020- 30/6/2020
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>				
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	276	276	138	138
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	877	1 144	436	578
<b>b) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>				
Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek				
5/92 Gaston Investments	0	110	0	50
6/150 Gaston Investments	0	8	0	0
7/120 Gaston Investments	0	8	0	0
12/132 Gaston Investments	0	70	0	32
13/155 Gaston Investments	0	80	0	36
16/88 Gaston Investments	5	12	2	5
18 Gaston Investments	6	17	2	8
19/97 Gaston Investments	0	7	0	0
20/140 Gaston Investments	0	6	0	0
Antigo Investments	31	34	22	15
Belise Investments	126	193	69	88
Celtic Asset Management	9	16	4	7
Celtic Investments Ltd	2	4	1	3
Challenge Eighteen	39	350	5	132
Elara Investments	28	47	14	21
Gaston Investments	118	153	59	73
Hub Developments	22	37	11	17
Lakia Enterprises Ltd	229	391	115	178
Lakia Investments	12	12	6	6
Mandy Investments	149	251	75	114
Ursus Development	593	0	108	0

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 29.14 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd.

Koszty	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020	1/4/2021- 30/6/2021	1/4/2020- 30/6/2020
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	18	71	5	30
<i>Lakia Investments</i>	30	68	15	30
<i>Robin Investments</i>	14	24	7	11
<i>Imes Poland</i>	178	45	89	44
<i>Imes Poland - strata na sprzedaży udziałów</i>	0	79	0	79
<i>Gaston Investments</i>	5	2	3	2

Zobowiązania	30/6/2021	31/12/2020
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	3 798	9 674
<i>Lakia Investments</i>	4 053	4 903
<i>Robin Investments</i>	1 813	1 799
<i>Imes Poland</i>	20 779	20 601
<i>Gaston Investments</i>	7	2

Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek	30/6/2021	31/12/2020
<i>Antigo Investments</i>	3 670	0
<i>Belise Investments</i>	25 344	18 430
<i>Celtic Asset Management</i>	446	535
<i>Challenge Eighteen</i>	0	35 310
<i>Elara Investments</i>	1 636	1 547
<i>Gaston Investments</i>	42	42
<i>Hub Developments</i>	1 796	1 701
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	27 874	27 701
<i>Lakia Investments</i>	2	7
<i>Ursus Development</i>	777	94 395
<i>Imes Poland</i>	20 370	20 370

## c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Koszty	1/1/2021- 30/6/2021	1/1/2020- 30/6/2020
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	30	32



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

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

W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy CPD w pierwszym półroczu 2021 roku, a przez to nie miała istotnego wpływu na wyniki CPD S.A. Pandemia COVID-19 może mieć pośredni wpływ na wyniki CPD S.A. poprzez wpływ na działalność jednostek zależnych od Spółki. 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 realizowane przez wspólne przedsięwzięcia Grupy za pierwsze 6 miesięcy 2021 r. zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia które miały miejsce w pierwszym półroczu 2021 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich. Ze względu na postępującą na świecie pandemię, zarząd 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 zaostrożenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym;
- spadek przychodów z najmów powierzchni biurowych,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z grupy kapitałowej CPD 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
- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych szczególnie Euro.

CPD S.A. oraz spółki z Grupy CPD 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 półroczu 2021 nie uległo spowolnieniu. Ponadto w ocenie Zarządu tempo sprzedaży projektu Ursa Sky było bardzo szybkie w pierwszym półroczu 2021 roku.

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.

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego****29.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

W dniu 3 sierpnia 2021 roku Spółka nabyła w celu umorzenia 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 33,01% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Akcje”), po cenie 19,71 zł za jedną nabywaną Akcję. Przed opisaną transakcją Spółka posiadała już 8.699.836 (osiem milionów sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji własnych Spółki, stanowiących 32,99% ogólnej liczby akcji Spółki, uprawniających do 8.699.836 (osiem milionów sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzydziestu sześciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 32,99% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W wyniku nabycia Akcji i rozliczenia wezwania Spółka posiada łącznie 17.404.946 (siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) akcji własnych Spółki, odpowiadających 66,00% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 17.404.946 (siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 66,00% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, przy czym zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Spółka nie może wykonywać praw udziałowych z akcji własnych Spółki, w tym prawa głosu, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku środki pieniężne na opisaną powyżej wykup akcji własnych były zablokowane na rachunkach bankowych.

# Raport z przeglądu skrótowego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

## Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skrótowego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD Spółka Akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7b, na które składa się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 roku, skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

## Zakres przeglądu

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

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

### *Wniosek*

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

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,  
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 28 września 2021 roku.

# Raport z przeglądu skrótowego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

## Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skrótowego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest CPD Spółka Akcyjna (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7B, na które składa się skrótowe skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 roku, skrótowe skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrótowe skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrótowe skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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

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

## Zakres przeglądu

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

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



#### *Wniosek*

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

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,  
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 28 września 2021 roku.